

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**Р Е Ш Е Н И Е****Именем Российской Федерации**

г. Москва

Дело № А40-17919/12

16 апреля 2012 г.

92-170

Резолютивная часть решения объявлена 29 марта 2012 года

Полный текст решения изготовлен 16 апреля 2012 года

Арбитражный суд в составе судьи Уточкина И.Н.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Себельдиной Д.В.
рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению ОАО «Мурманский
специализированный трест автодорожного строительства»
к Некоммерческому партнерству «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
третье лицо: ООО «Аудит Советник»
об оспаривании отрицательного экспертного заключения от 24.10.2011г. №Э-241011
с участием:
от заявителя: Сытдыков И.Г. личность удостоверена по паспорту;
от ответчика: Кузяева Е.В. представитель по доверенности от 17.02.2012г. № б/н.;

УСТАНОВИЛ:

ОАО «Мурманский специализированный трест автодорожного строительства»
обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с заявлением к Некоммерческому
партнерству «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» об
оспаривании отрицательного экспертного заключения от 24.10.2011г. №Э-241011.

Заявление ОАО «Мурманский специализированный трест автодорожного
строительства» мотивировано тем, что оспариваемое отрицательное экспертное
заключение от 24.10.2011г. №Э-241011 не соответствует законодательству и нарушает
права и законные интересы заявителя, так как оно не мотивировано и необоснованно по
своему содержанию, не содержит надлежащих доказательств нарушений действующего
законодательства и (или) недостоверности каких либо сведений; влечет невозможность
реализации имущества, затягивания сроков конкурсного производства, а потому
нарушает права и законные интересы заявителя.

Представитель Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет» против заявления возражал по доводам, изложенным в
отзыве, ссылаясь на то, что оспариваемое экспертное заключение соответствует

требованиям действующего законодательства.

ООО «Аудит Советник» представителя в суд не направило, о месте и времени рассмотрения спора извещено надлежащим образом, посредством электронной почты представило возражения на отзыв ответчика.

При таких обстоятельствах суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие представителя третьего лица в соответствии со ст.ст. 123, 156 АПК РФ.

Исследовав материалы дела, выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, оценив представленные доказательства, суд признал заявление подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Суд считает, что заявителем не пропущен срок, предусмотренный ч. 4 ст. 198 АПК РФ для обращения в суд.

Из материалов дела следует, что решением Арбитражного суда Мурманской области от 23.06.2009г. по делу № А42-94/2009 ОАО «Мурманскдорстрой» признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство. Определением суда от 24.05.2011г. Сытдыков И.Г. утвержден конкурсным управляющим.

Для проведения оценки имущества должника конкурсным управляющим привлечены независимые оценщики - ООО «Аудит Советник» по договору № 406 от 02.06.2011г.

ООО «Аудит Советник» составило следующие отчеты об оценке: №№ 406/1А, 406/1Б, 406/1В, 406/1Г по состоянию на 20.07.2011г.

Указанные отчеты об оценке 25.07.2011г. были представлены конкурсным управляющим в Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Мурманской области (далее – ТУ ФАУГИ по Мурманской области) для получения в соответствии с п. 2 ст. 130 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) заключения по этим отчетам.

ТУ ФАУГИ по Мурманской области выдано отрицательное заключение № 5652 от 24.08.2011г.

В соответствии с п. 4 ст. 130 Закона о банкротстве отрицательное заключение уполномоченного органа направляется в саморегулируемую организацию оценщиков, членом которой является оценщик, составивший данный отчет. В течение 14 дней с даты получения такого отрицательного заключения указанная организация обязана представить арбитражному управляющему и в уполномоченный орган экспертное заключение по отчету об оценке с обоснованием его соответствия или несоответствия требованиям к данному отчету. В случае, если саморегулируемая организация оценщиков представила экспертное заключение о несоответствии отчета об оценке требованиям к данному отчету, рыночная стоимость имущества, определенная в соответствии с данным отчетом, признается недостоверной и не может быть использована для утверждения начальной цены продажи имущества должника.

24.10.2011г. Некоммерческим партнерством «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» на отчеты об оценке №№ 406/1А, 406/1Б, 406/1В, 406/1Г по состоянию на 20.07.2011г было выдано отрицательное экспертное заключение №Э-241011.

Выдача саморегулируемой организацией оценщиков отрицательного экспертного заключения, содержащего обоснование несоответствия отчета об оценке требованиям к данному отчету, влечет за собой определенные правовые последствия.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения заявителя в арбитражный суд.

В силу ч. 1 ст. 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с ч. 5 ст. 200 АПК РФ обязанность доказывания законности оспариваемого ненормативного акта закону или иному нормативно-правовому акту, возлагается на лицо, принявший указанный акт.

Арбитражный суд первой инстанции пришел к выводу, что ответчиком не доказано наличия оснований для вынесения оспариваемого экспертного заключения от 24.10.2011г. №Э-241011, при этом исходил из следующего.

В соответствии с п. 4 ст. 130 федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» отрицательное заключение ответчика должно содержать обоснование несоответствия отчета об оценке требованиям к данному отчету.

Требования к экспертному заключению и порядку проведения экспертизы регламентированы Федеральным стандартом оценки № 5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 04.07.2011г. № 328.

Указанный федеральный стандарт является обязательным к применению при осуществлении экспертизы отчетов об оценке (п. 3 ФСО №5).

В соответствии с п.п. «л» п.16 ФСО №5 вывод по итогам проведения экспертизы отчета об оценке также должен быть обоснован.

Как следует из оспариваемого заключения, цель данной экспертизы заключается в проверке отчета на предмет соответствия требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ и федеральных стандартов оценки (ФСО №1, №2 и №3).

Однако, сформулированные замечания не имеют ссылок на нормативно-правовые акты, содержащие требования к подобным отчетам. Из самих замечаний невозможно однозначно понять, какими требованиями оценщик пренебрег, хотя в заключительной части сделан вывод о несоответствии отчетов об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности.

Из оспариваемого экспертного заключения следует, что основное замечание касается того, что в рамках анализа наилучшего и наиболее эффективного

использования объекта оценки не проведено сопоставление альтернативных вариантов использования зданий, в том числе в качестве холодных складов.

Суд считает, что данное замечание не соответствует действительности, поскольку оценщик по результатам проведенного анализа, наоборот приходит к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве объекта производственно-складского назначения.

В оспариваемом заключении указано, что схема оценки, предусматривающая восстановление работоспособности всех инженерных коммуникаций, признается некорректной. Специалисты ответчика неправильно трактуют принятую методологию оценки. Наоборот, в отчете сказано, что инженерные коммуникации восстановить не представляется возможным, а потому объекты оценки по существу представляют ценность лишь как холодные склады. Но по той причине, что рынок холодных складов в данном регионе не развит, оценщик принимает в рамках сравнительного подхода аналоги производственно-складского назначения с работоспособными инженерными коммуникациями и вводит соответствующие поправки на отсутствие подключенных сетей у объекта оценки.

Сформулированные ответчиком замечания в виде тезиса о «некорректной схеме оценки» не позволяют однозначно понять сущность допущенных нарушений и предпринять меры для их устранения. В оспариваемом заключении отсутствует развернутая и предметная характеристика замечаний. То есть замечания не обоснованы и не доказаны.

В соответствии с принципами проведения экспертизы отчетов об оценке выявленные методические и прочие нарушения в отчете об оценке должны быть доказаны в соответствии с требованиями обоснованности, достаточности, достоверности и существенности. Указанные требования закреплены в виде принципов оценки в Федеральном стандарте оценки №3 (раздел II ФСО №3).

В оспариваемом заключении делается ссылка на страницы отчетов, где представлена таблица 8.4 «согласование результатов». Указывается, что в ней приведены затраты на восстановление работоспособности всех инженерных коммуникаций.

Вместе с тем, фактически в таблице помимо прочей информации представлены поправки на нетипичные для рынка обременения (свойства), снижающие стоимость объекта оценки. Однако, из заключения не возможно сделать вывод, почему оценщик не имеет права прибегнуть к подобной схеме оценки и почему она является «некорректной». Довод, который содержится в заключении, сводится к тому, что данные поправки снижают стоимость объекта оценки по разным отчетам от 47% до 70%. Эксперт в заключении указывает на необходимость сопоставления с альтернативным вариантом использования в качестве холодных складов. Но, как уже было указано выше, оценщик в рамках произведенной оценки это и сделал. Другой аргументации оспариваемое заключение не содержит, что делает его необоснованным и недоказанным.

Второе замечание касается величины внешнего (экономического) износа в размере 39,3%. Данное замечание также не соответствует действительности. Данное

значение во всех отчетах приводится лишь справочно и не используется в дальнейших расчетах.

В соответствии с абзацем 2 п. 4 ФСО № 3 «в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности)». В соответствии с абзацем б п. 4 ФСО № 3 «отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности)».

По той причине, что приведенное значение носит лишь справочный характер и используется лишь в качестве дополнительного обоснования, то оно ни в коей мере не может носить существенного характера. Тем более приведенное значение в размере 39,3% ни коим образом не может привести к двойному учету физического износа, так как не используется в дальнейших расчетах.

Таким образом, в отчете должна быть приведена не вся информация, влияющая на стоимость объекта оценки, а только та, что существенным образом влияет на стоимость. Ответчик заявляя о том, что те или иные цифры в отчете ошибочны и недостоверны, должен доказать, что они существенны с точки зрения стоимости объекта оценки. Причем доказать это можно только расчетным путем, однако, этого не сделано в оспариваемом заключении.

В соответствии с п. 3 ФСО №3 отчет об оценке представляет собой документ, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки. Кроме того, в соответствии со ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии со стандартами. Соответственно, оценщик не может применить тот или иной метод оценки только в том случае, если это нарушает стандарты оценки. Однако, ответчик в оспариваемом заключении не указывает, какие именно стандарты оценки нарушены оценщиком.

Ответчик неправильно трактует принятую в отчетах методологию оценки и приведенные расчеты.

Поправки на обременения, не типичные для рынка, были подтверждены в отчетах расчетным путем. Из доводов заявителя следует, что в отчетах указано, что рынок недвижимости по своей природе не может быть настолько развит, чтобы рассчитать эти поправки на основе исследований рынка. То есть, в отчете обосновано, почему оценщик прибегает к расчетному пути подтверждения используемой информации в виде поправок на свойства объекта оценки, которые нетипичны для большинства объектов недвижимости на открытом рынке.

В отрицательном заключении не обосновывается, почему оценщик не может прибегнуть к подобному методу оценки. Тем самым, нарушается ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», которая гласит: оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. Стандарты же оценки не содержат запрета на расчетный путь обоснования поправок.

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», заявляя о том, что приведенных расчетов и информации в отчете не достаёт (как указано в заключении, в части альтернативного варианта использования оцениваемых объектов в качестве холодных складов), должно доказать, что оценщик имел возможность применить иные доступные средства и методы оценки (абзац 4 п. 19 ФСО № 1).

Причем доступным методом считается не просто тот, что изложен в той или иной методической литературе. Для применения метода должно быть достаточно соответствующей рыночной информации. В соответствии с абз. 2 п. 4 ФСО № 5 в ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводится исследование работы, выполненной оценщиком. При проведении экспертизы отчета об оценке экспертом не проводится повторная оценка. Это значит, что к выводу о необходимости и возможности рассмотрения альтернативного варианта использования объекта оценки в качестве холодного склада, эксперт, подписавший оспариваемое заключение, пришел на основе информации, изложенной в отчетах об оценке. Но тогда должно быть указано, на основе какой именно информации сделан данный вывод с приведением ссылок на страницы.

Кроме того, в соответствии с абз. 5 п. 17 ФСО № 5 отрицательное экспертное заключение включает в себя полный перечень выявленных нарушений и их обоснование. Следовательно, из оспариваемого заключения можно сделать вывод, что иных замечаний к рассмотренным отчетам не имеется. А значит, отчеты фактически признаны соответствующими законодательству в области оценочной деятельности, за исключением части, касающейся соответствующих поправок, которые именуются в заключении затратами на восстановление работоспособности коммуникаций.

В отчетах в разделе 8.4 «Согласование (обоснованное обобщение) результатов по подходам к оценке» указана рыночная стоимость как с учетом поправок на обременения, так и без учета этих поправок. Второе замечание сделано относительно значения, не используемого по существу в расчетах, а приводимого для справочных целей. Соответственно, ответчик своим заключением признал как достоверную лишь величину рыночной стоимости без учета поправок на обременения, не отражающие общее состояние рынка.

Принципы проведения экспертизы отчетов об оценке сводятся к тому, что выражение иного мнения эксперта отличного от мнения оценщика, составившего отчет об оценке, относительно использованных методов оценки является недостаточным для выдачи отрицательного экспертного заключения. Ответчик должен был именно доказать расчетным или иным способом допущенные оценщиком методологические нарушения, которые существенно повлияли на результат оценки.

Кроме того, замечания должны допускать возможность их устранения в соответствии с общепринятой оценочной практикой. Аналогичная позиция изложена в абз. 4 п. 4 ст. 130 Закона о банкротстве, где говорится, что отчет об оценке может быть переработан с учетом полученного экспертного заключения и направлен арбитражным управляющим в уполномоченный орган. Сформулированные же замечания не дают оценщику возможности определить, в каком направлении надо продолжать исследовательскую и аналитическую работу, чтобы исправить отчет об оценке. Замечаний соотносятся с реальным проверяемым отчетом об оценке.

В соответствии с п. 3 ФСО №3 отчет об оценке представляет собой документ, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Согласно ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии со стандартами.

В соответствии со ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки. Ответчик не правильно трактует принятую в отчетах методологию оценки и приведенные расчеты, а замечание формулирует лишь в виде профессионального мнения другого оценщика (эксперта). Однако, сам по себе факт наличия иного профессионального суждения у эксперта не может являться достаточным основанием для выдачи отрицательного заключения.

Суд также обращает внимание на то, что ответчиком нарушен срок, в течение которого он обязан был представить арбитражному управляющему экспертное заключение.

В соответствии с п.4 ст. 130 Закона о банкротстве данный срок составляет 14 дней. В заключении же указано, что срок проведения экспертизы с 10.10.2011г. по 24.10.2011. Выслано же оно арбитражному управляющему по почте лишь 08.11.2011г., а получено 12.11.2011г. (в соответствии с почтовыми штемпелями на конверте). Сопроводительное письмо к экспертному заключению датировано 07.11.2011г.

Таким образом, оспариваемое заключение ответчика за исх. № Э-241011 от 24.10.2011г. является незаконным и неправомерным в силу следующих причин:

- ответчиком нарушен срок, в течение которого он имел право направить заключения арбитражному управляющему (п. 4 ст. 130 Закона о банкротстве);
- оспариваемое заключение ответчика нарушают независимость и права оценщика, закрепленных ст. 14 и ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, согласно которым оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии со стандартами; не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки;
- ответчик в заключении, указывая на несоответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности, не приводит ссылок на соответствующие пункты и в целом на нормативно-правовые акты, по которым допущены нарушения (нарушен п. 16 ФСО №5);
- представленные в оспариваемом заключении замечания по отчетам об оценке не состоятельны с методической точки зрения, так как ответчик заявляя о том, что той или иной информации в отчете не хватает, должен доказать, что она существенна с точки зрения стоимости объекта оценки (абзац 2 п. 4 ФСО № 3); ответчик заявляя о том, что приведенных расчетов и информации в отчете не хватает, должен доказать, что оценщик имел возможность применить иные доступные средства и методы оценки (абзац 4 п. 19 ФСО № 1);

- заключения не мотивированы и не обоснованы по своему содержанию, не содержат надлежащих доказательств нарушений действующего законодательства и/или недостоверности каких-либо сведений (нарушен п. 16 ФСО №5);

- представленные в оспариваемых заключениях замечания по отчетам об оценке подтверждаются фактическими обстоятельствами дела.

При таких обстоятельствах у Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» не имелось правовых оснований для выдачи отрицательного экспертного заключение от 24.10.2011г. №Э-241011, в связи с чем заявленные требования в указанной части подлежат удовлетворению по основаниям, предусмотренным ч. 2 ст. 201 АПК РФ.

Кроме того, положения п. 3 ч. 5 ст. 201 АПК РФ предусматривают обязанность арбитражного суда указать на обязанность соответствующих государственных органов, органов местного самоуправления, должностных лиц совершить определенные действия, направленные на устранения допущенных нарушений прав и законных интересов заявителя в установленный судом срок, в связи с чем суд полагает необходимым обязать Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» устранить допущенные нарушения прав ОАО «Мурманский специализированный трест автодорожного строительства» путем выдачи заявителю положительного экспертного заключения на отчеты об оценке от 20.07.2011г. №406/1А, №406/1Б, №406/1В, №406/1Г, в установленный судом срок.

В связи с удовлетворением иска расходы по госпошлине возлагаются на ответчика в порядке ст. 110 АПК РФ.

На основании ст. 130 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», руководствуясь ст.ст. 64-68, 71, 75, 167-170, 180, 197-201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

Проверив на соответствие Федеральному закону от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признать недействительным отрицательное экспертное заключение от 24.10.2011 №Э-241011 Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Обязать Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» устранить допущенные нарушения прав ОАО «Мурманский специализированный трест автодорожного строительства» путем выдачи заявителю положительного экспертного заключения на отчеты об оценке от 20.07.2011 г. №406/1А, №406/1Б, №406/1В, №406/1Г в течение 14 дней с даты вступления в законную силу решения.

Взыскать с Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 2000 (две тысячи) рублей.

Решение может быть обжаловано в течение месяца в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Уточкин И.Н.