



# ВОСЬМОЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

644024, г. Омск, ул. 10 лет Октября, д.42, канцелярия (3812)37-26-06, факс:37-26-22, [www.8aas.arbitr.ru](http://www.8aas.arbitr.ru), [info@8aas.arbitr.ru](mailto:info@8aas.arbitr.ru)

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

город Омск

22 мая 2024 года

Дело № А46-17714/2009

Резолютивная часть постановления объявлена 07 мая 2024 года  
Постановление изготовлено в полном объеме 22 мая 2024 года

Восьмой арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего судьи Сафонова М.М.,  
судей Аристовой Е.В., Дубок О.В.,  
при ведении протокола судебного заседания секретарём Омаровой Б.Ш.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 08АП-3211/2024) акционерного общества «Ферст Хартлэнд Жусан Банк» на определение Арбитражного суда Омской области от 29 февраля 2024 года по делу № А46-17714/2009 (судья Д.Б. Дябин), вынесенное по заявлению конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «РоКАС» Трофимова Александра Александровича о разрешении разногласий между конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «РоКАС» и конкурсными кредиторами акционерного общества «Ферст Хартлэнд Жусан Банк» (АО «First Heartland Jusan Bank»), Агзамовой Риммой Камильевной, Агзамовым Ренатом Рахумжановичем, Юрьевым Сергеем Александровичем, Дамер Татьяной Дмитриевной, Бакманом Анатолием Викторовичем по вопросу о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «РоКАС» (ИНН 5503103795, ОГРН 1065503061722),

при участии в судебном заседании:

от акционерного общества «Ферст Хартлэнд Жусан Банк» - представитель Абдиганиев Д.М. (паспорт, доверенность от 14.07.2023 № 14/07/23-132, срок действия по 13.07.2026);  
от конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «РоКАС» Трофимова Александра Александровича - представитель Смолина М.А. (паспорт, доверенность от 12.12.2023, срок действия один год);  
от Управления Федеральной налоговой службы по Омской области - представитель Кисляк Е.М. (удостоверение № 506105, действительно до 01.11.2028, доверенность от 15.11.2023 № 01-18/10609, срок действия по 20.07.2024).

## УСТАНОВИЛ:

в производстве Арбитражного суда Омской области находится дело № А46- 17714/2009 о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «РоКАС», в рамках которого конкурсный управляющий обществом с ограниченной ответственностью «РоКАС» - Трофимов Александр Александрович посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» обратился в суд с ходатайством о разрешении разногласий возникшие между конкурсным управляющим ООО «РоКАС» и конкурсными

кредиторами АО «Ферст Хартлэнд Жусан Банк» (АО «First Heartland Jusan Bank»), Агзамовой Риммой Камильевной, Агзамовым Ренатом Рахумжановичем, Юрьевым Сергеем Александровичем, Дамер Татьяной Дмитриевной, Бакманом Анатолием Викторовичем в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога, посредством утверждения положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника в редакции конкурсного управляющего.

Определением от 29.02.2024 Арбитражный суд Омской области разрешил разногласия между конкурсным управляющим ООО «РоКАС» Трофимовым А.А. и конкурсными кредиторами АО «Ферст Хартлэнд Жусан Банк» (АО «First Heartland Jusan Bank»), Агзамовой Р.К., Агзамовым Р.Р., Юрьевым С.А., Т.Д., Бакманом А.В. установив, что рыночная стоимость и начальная цена продажи земельного участка с кадастровым номером 55:20:220302:4886 площадью 61 749,00 кв.м.; местоположение: Омская область, Омский район, село Троицкое, улица Тенистая; категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка составляет - 33 035 715, руб.

Дополнительным определением от 22.04.2024 Арбитражный суд Омской области разрешил разногласия между конкурсным управляющим ООО «РоКАС» Трофимовым А.А. и конкурсными кредиторами АО «Ферст Хартлэнд Жусан Банк» (АО «First Heartland Jusan Bank»), Агзамовой Р.К., Агзамовым Р.Р., Юрьевым С.А., Дамер Т.Д., Бакманом А.В., утвердив Положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника, представленное конкурсным управляющим Трофимовым А.А. установив, что реализации в соответствии с настоящим положением подлежит, в том числе, земельный участок с кадастровым номером 55:20:220302:4886 площадью 61 749,00 кв.м.; местоположение: Омская область, Омский район, село Троицкое, улица Тенистая; категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка с установлением рыночной стоимости и начальной цены продажи - 33 035 715,00 руб., в остальной части оставив представленное положение без изменения.

Не согласившись с принятым судебным актом, АО «Ферст Хартлэнд Жусан Банк» обратилось в Восьмой арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит в отменить определение от 29.02.2024 Арбитражного суда Омской области по настоящему делу, назначить судебную экономическую экспертизу по определению рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 55:20:220392:4886 площадью 61 749 кв.м. местоположение: Омская область, Омский район, село Троицкое, ул. Тенистая.

В обоснование апелляционной жалобы её податель указывает, что определяя рыночную стоимость спорного земельного участка, суд первой инстанции учёл некорректный отчёт об оценке.

Так, при расчёте принятаны аналогии, не соответствующие по местоположению (из низкого диапазона цен), в связи с чем определённая стоимость спорного земельного участка является некорректной и заниженной.

В отзывах на апелляционную жалобу конкурсный управляющий ООО «РоКАС», УФНС России по Омской области, возражая против доводов апеллянта, просит обжалуемое определение оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

В судебном заседании представитель АО «Ферст Хартлэнд Жусан Банк» поддержал доводы, изложенные в апелляционной жалобе. Считает определение суда первой инстанции незаконным и необоснованным, просит его отменить, апелляционную жалобу – удовлетворить. Просил назначить экспертизу по делу. Ответил на вопросы суда.

Представитель УФНС России по Омской области поддержал доводы, изложенные в отзыве. Считает, что доводы, изложенные в апелляционной жалобе, являются несостоительными. Просит оставить определение суда первой инстанции без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения. В удовлетворении ходатайства просит отказать. Ответил на вопросы суда.

Представитель конкурсного управляющего ООО «РоКАС» Трофимова А.А. поддержал доводы, изложенные в отзыве. Считает, что доводы, изложенные в апелляционной жалобе, являются несостоительными. Просит оставить определение суда первой инстанции без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения. В удовлетворении ходатайства просит отказать.

Рассмотрев материалы дела, апелляционную жалобу, отзывы на апелляционную жалобу, выслушав явившихся в судебное заседание представителей лиц, участвующих в обосновленном споре, проверив законность и обоснованность судебного акта в порядке статей 266, 270 АПК РФ, суд апелляционной инстанции полагает, что основания для отмены либо изменения определения суда первой инстанции по настоящему делу отсутствуют.

Согласно статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) и части 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Согласно пункту 1 статьи 60 Закона о банкротстве заявления и ходатайства арбитражного управляющего, в том числе о разногласиях, возникших между ним и кредиторами, а в случаях, предусмотренных настоящим законом, между ним и должником, жалобы кредиторов на нарушение их прав и законных интересов рассматриваются в заседании арбитражного суда не позднее чем через один месяц с даты получения указанных заявлений, ходатайств и жалоб, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

По правилам абзаца 2 пункта 2 статьи 131 Закона о банкротстве в составе имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

Требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются за счет стоимости предмета залога в порядке, установленном в статье 138 Закона о банкротстве (абзац 6 пункта 4 статьи 134 Закона о банкротстве).

Согласно пункту 4 статьи 138 Закона о банкротстве продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном в пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и в пункте 3 статьи 111 Закона о банкротстве, и с учетом положений статьи 138 Закона о банкротстве. Начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим или лицами, участвующими в деле о банкротстве, по вопросам начальной продажной цены, порядка и условий проведения торгов по реализации предмета залога, порядка и условий обеспечения сохранности предмета залога каждый из них в течение десяти дней с даты включения сведений в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве (абзац 3 пункта 4 статьи 138 Закона о банкротстве).

Аналогичное положение закреплено в абзаце 4 пункта 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» (далее - постановление № 58), предусматривающем порядок рассмотрения такого заявления в соответствии со статьей 60 Закона о банкротстве.

Основания для изменения судом порядка и условий продажи заложенного имущества на торгах, предложенных залоговым кредитором или конкурсным управляющим, имеются, в частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, в том числе на доступ публики к тorgам, а также если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными (абзац 6 пункта 9 постановления № 58).

Как следует из материалов дела, ООО «РоКАС» на праве собственности среди прочего принадлежит земельный участок с кадастровым номером 55:20:220302:4886 площадью 61 749,00 кв.м.; местоположение: Омская область, Омский район, село Троицкое, улица Тенистая; категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка (далее – земельный участок). Право собственности должника на указанный участок подтверждается выпиской ЕГРН (запись регистрации №55:20:220302:4886-55/001/2018-1 от 15.01.2018).

В границах земельного участка ООО в 2009 году ООО «РоКАС» с привлечением денежных средств участников долевого строительства начато возведение шести объектов капитального строительства – многоквартирных жилых домов со строительными номерами №26,27,28,29,30,31 ЖК «Ясная поляна» (далее – МКД №26-31). Строительство объектов не было завершено, согласно заключению специалиста №25-0121 от 25.01.2021 строительная готовность объектов не превышает 18%.

Определением Арбитражного суда Омской области от 01.04.2010 по делу № А46-17714/2009 установлено, что земельный участок является предметом залога, установленного в пользу конкурсного кредитора АО «АТФБанк».

В настоящее время залог установлен в пользу правопреемника АО «АТФ Банк» - АО «First Heartland Jusan Bank», права правопреемника установлены вступившим в законную силу определением Арбитражного суда Омской области от 11.05.2022 по делу № А46-17714/2009.

Строительство МКД №26-31 в границах земельного участка ООО «РоКАС» осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

Таким образом, из материалов дела следует, что земельный участок и расположенные на нем незавершенные строительством объекты - МКД №26-31 являются предметом залога, установленного в пользу АО «First Heartland Jusan Bank» (в силу договора) и участников долевого строительства (в силу закона).

В ходе конкурсного производства проведена оценка предмета, а именно в отношении земельного участка подготовлен отчет № 233-18 от 25.04.2018, а в отношении МКД №26-31 подготовлен отчет №331/21 от 06.10.2021.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 20.07.2022 по делу №А46-15275/2021 установлен факт отсутствия разрешения на строительство МКД №26-31 (стр. 3 Постановления).

Поскольку МКД №26-31 являются самовольными постройками и не могут выступать в гражданском обороте в качестве объектов недвижимого имущества (объектов незавершенного строительства), их сохранение на земельном участке не представляется возможным в силу статьи 222 ГК РФ (требуется снос), в конкурсной массе указанные

объекты учтены как годные остатки объектов капитального строительства, незавершенных строительством, т.е. строительные материалы, которые могут быть получены при демонтаже самовольных построек и повторно использованы.

Конкурсным управляющим в отношении земельного участка с расположенным на нем МКД №26-31 подготовлен проект Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества ООО «РоКАС», находящегося в залоге по требованиям участников долевого строительства и АО «Ферст Хартлэнд Жусан Банк» (далее – Порядок продажи). Начальная продажная стоимость земельного участка с расположенным на нём МКД №26-31 определены конкурсным управляющим на основании вышеуказанных отчётов об оценке.

Проект Положения о порядке продажи был направлен 19.09.2023 для утверждения в адрес залоговых кредиторов с приложением бюллетеней для голосования и указанием на необходимость принятия решения в течение 14 календарных дней с момента получения. По состоянию на 19.10.2023 в адрес конкурсного управляющего поступили заполненные бюллетени от следующих залоговых кредиторов: Капустина А.В., Капустиной О.М., Курганова А.Г., Кургановой С.В., с результатами голосования «ЗА».

Иные залоговые кредиторы, бюллетени для голосования, возражения относительного представленного управляющим проекта Положения о порядке продажи и/или собственные предложения о порядке и условиях реализации предмета залога в адрес конкурсного управляющего не направили.

Конкурсным управляющим в суд направлено заявление, в соответствии с которым он просит разрешить разногласия между конкурсным управляющим и конкурсными (залоговыми) кредиторами АО «Ферст Хартлэнд Жусан Банк», Агзамовой Р.К., Агзамовым Р.Р., Юрьевым С.А., Дамер Т.Д., Бакмановым А.В. в части не утверждения предложенного конкурсным управляющим проекта Положения о порядке продажи, в отсутствие каких-либо замечаний, предложений, дополнений к проекту, иного варианта Положения о порядке продажи, что препятствует проведению мероприятий конкурсного производства и ведёт к наращиванию задолженности по земельному налогу.

В свою очередь, в ходе судебного разбирательства, АО «Ферст Хартлэнд Жусан Банк» заявлено ходатайство о проведении судебной экспертизы рыночной стоимости земельного участка, мотивированное давностью срока оценки.

Конкурсным управляющим самостоятельно проведена переоценка стоимости земельного участка, в материалы дела представлен отчет об оценке № 01-010224 от 13.02.2024, осуществлённого частнопрактикующим оценщиком Шеин В.В., согласно которому рыночная стоимость земельного участка составила 33 035 715 руб. (запись в электронном деле от 13.02.2024 «О приобщении дополнительных материалов (ст.64, 67, 75, 76, 164, 268 и др. АПК)» Трофимов А.А.).

Поскольку конкурсным управляющим самостоятельно актуализирована стоимость земельного участка, с учётом заявленных АО «Ферст Хартлэнд Жусан Банк» (АО «First Heartland Jusan Bank») возражений, в отсутствие доказательств иной стоимости земельного участка, в отсутствие доказательств внесения денежных средств на депозит суда, суд первой инстанции отказал АО «Ферст Хартлэнд Жусан Банк» в удовлетворении ходатайства о назначении судебной экспертизы.

В апелляционной жалобе, АО «Ферст Хартлэнд Жусан Банк» указывает на некорректность вышеуказанного отчёта об оценке, поскольку оценщиком приняты во внимание аналоги из низкого диапазона цен.

Между тем, оспаривая уточнённую стоимость спорных объектов недвижимости, АО «Ферст Хартлэнд Жусан Банк» достоверных и достаточных доказательств иной стоимости земельных участков суду апелляционной инстанции не представил.

Представленные в апелляционной жалобе АО «Ферст Хартлэнд Жусан Банк» электронные ссылки на иные объекты-аналоги с достоверностью не подтверждают заявления АО «Ферст Хартлэнд Жусан Банк» об иной стоимости земельного участка, поскольку объявления под ссылками 2 ([https://www.avito.ru/omsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_319\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_2185856392](https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_319_sot._promnaznacheniya_2185856392)) и 1 (**Ошибка! Недопустимый объект гиперссылки.**) опубликованы в мае 2024 года, т.е. значительно позже проведённой оценки и не могли быть учтены при её проведении, объявление по ссылке 3 ([https://www.avito.ru/omsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_412\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_2185260357](https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_412_sot._promnaznacheniya_2185260357)) снято с публикации. Объявление по ссылке 4 (<https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-iuchastki/zemelnyyuchastok-id9383890/>) проверить невозможно в связи его отсутствием (ошибка 404).

При этом, представленные апеллянтом объекты – аналоги не сопоставимы по площади со спорным земельным участком.

Оценщиком было выбрано 3 объекта-аналога, которые сопоставлялись с оцениваемым по всем элементам сравнения (местонахождение, одинаковые физические и экономические характеристики), используемым при расчете стоимости сравнительным подходом с применением метода последовательных корректировок.

За объекты-аналоги принятые те объекты, по которым имеется максимальное количество совпадений. Прочие аналоги не использовались в расчетах, в силу значительного расхождения в ценах за 1 кв. м и ценообразующих факторах, с наиболее подходящей для расчета выборкой объектов, попадающих в среднерыночный диапазон цен, выявленный в рамках обзора рынка. Аналоги, отобранные для расчета рыночной стоимости, имеют наиболее схожие с объектом оценки ценообразующие факторы.

В ходе оценки применял подходы и методы оценки в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки.

Выводы оценщика мотивированы, предельно ясны, обоснованы исследованными оценщиком обстоятельствами и не содержат противоречий. Отчёт об оценке отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности.

При таких обстоятельствах, выводы оценщика, изложенные в отчёте об оценке, сомнений в правильности у суда апелляционной инстанции не вызывают.

Апеллянтом не приведено обоснований, какие индивидуальные особенности земельного участка не учтены при проведении оценки стоимости, которые бы привели к наличию оснований полагать, что определённая стоимость не соответствует рыночной цене имущества.

Кроме того, апелляционный суд отмечает, что разногласия должника и финансового управляющего относительно рыночной стоимости имущества нивелируются результатами торгов, поскольку по результатам торгов выявляется реальная рыночная цена имущества должника.

Установление начальной продажной цены само по себе не гарантирует получение максимальной выручки от реализации имущества, а лишь обеспечивает условия для торгов, только в ходе которых может быть выявлена фактическая стоимость имущества в зависимости от существующего на рынке спроса потенциальных покупателей на это имущество, а установление максимальной рыночной цены может существенно снизить спрос потенциальных покупателей и повлечь за собой необоснованное затягивание процедуры банкротства, связанное с затруднениями в реализации имущества должника.

Вместе с тем, утверждение начальной продажной цены имущества не означает, что имущество будет реализовано по данной цене.

При этом Закон о банкротстве содержит достаточные механизмы корректировки продажной стоимости имущества должника в случае признания торгов несостоявшимися (статьи 110, 139 Закона о банкротстве).

Заявляя ходатайство апелляционному суду о назначении экспертизы (заявлено в тексте жалобы), АО «Ферст Хартлэнд Жусан Банк» на депозитный счет апелляционного суда не внес денежные средства для оплаты услуг экспертного учреждения, не направил запросы в экспертные организации, не представил согласия о возможности проведения судебной экспертизы.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции представитель апеллянта поддержав (формально) ходатайство об объявлении перерыва, отложении судебного заседания не просил, о приобщении к материалам дела сведений о направлении запросов в экспертные организации не заявил, согласий о возможности проведения судебной экспертизы без оплаты не представил.

При таком положении коллегия судей не усмотрела оснований для назначения судебной экспертизы по ходатайству АО «Ферст Хартлэнд Жусан Банк». Ходатайство апеллянта подлежит отклонению.

Доводы о некорректной и заниженной стоимости земельного участка, определённого в отчёте оценщика № 01-010224 от 13.02.2024 не нашли своего подтверждения по итогам изучения материалов дела, в связи с чем, доводы апелляционной жалобы признаются несостоятельными.

Несогласие подателя жалобы с произведенной судом оценкой фактических обстоятельств дела не свидетельствует о неправильном применении норм материального права и не может быть положено в обоснование отмены обжалуемого судебного акта.

Основания для отмены или изменения определения суда первой инстанции по приведенным в апелляционной жалобе доводам отсутствуют.

Нарушений норм процессуального права, являющихся безусловным основанием для отмены судебного акта в соответствии со статьей 270 АПК РФ, судом апелляционной инстанции не установлено.

Определение арбитражного суда принято с соблюдением норм права, подлежащих применению при разрешении спорных правоотношений, отмене не подлежит.

Апелляционная жалоба удовлетворению не подлежит.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 269-272 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Восьмой арбитражный апелляционный суд

#### **ПОСТАНОВИЛ:**

определение Арбитражного суда Омской области по делу № А46-17714/2009 от 29.02.2024 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия, может быть обжаловано путем подачи кассационной жалобы в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа в течение одного месяца со дня изготовления постановления в полном объеме.

Председательствующий

М.М. Сафонов

Судьи

Е.В. Аристова

О.В. Дубок

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 17.07.2023 8:14:00

Кому выдана Сафонов Михаил Михайлович

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 09.03.2023 3:44:00

Кому выдана Дубок Ольга Владимировна

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 10.01.2024 6:10:00

Кому выдана Аристова Екатерина Владимировна