



14020009236476

900109065\_25977817



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

<http://www.msk.arbitr.ru>

### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва  
17 июля 2020 года.

Дело № А40-16181/13-70-33 «Б»

Резолютивная часть определения объявлена 16 июля 2020 года.  
Определение в полном объеме изготовлено 17 июля 2020 года.

Арбитражный суд города Москвы в составе:  
председательствующего - судьи Кондрат Е.Н.,  
при ведении протокола секретарем судебного заседания Дьяченко Е.М.  
рассмотрев в судебном заседании вопрос по выбору эксперта и постановке  
вопросов на разрешение экспертам,

в рамках рассмотрения заявления Московского фонда защиты прав дольщиков о  
намерении стать приобретателем прав должника на земельный участок с находящимися  
на нем неотделимыми улучшениями и исполнить обязательства застройщика перед  
участниками строительства, требования которых включены в реестр требований  
участников строительства,

по делу о признании несостоятельным (банкротом) ЗАО «ПСФ «Норд»

при участии: представитель Москомстройинвест – Билык В.М. (паспорт,  
доверенность от 31.01.2020), представитель Конкурсного управляющего – Гонов С.В.  
(паспорт, доверенность от 15.10.2019), представитель Московского фонда защиты  
прав дольщиков – Гудова Е.Г. (паспорт, доверенность от 29.04.2020), Гончаров А.А.  
(паспорт, протокол),

### УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда Тамбовской области от 21 сентября 2005 года ЗАО  
«Проектно-строительная фирма «Норд» (далее – ЗАО «ПСФ «Норд», должник)  
признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное  
производство, конкурсным управляющим утвержден Козлов Денис Алексеевич.

Определением Арбитражного суда Тамбовской области от 28.12.2011г.  
ходатайство конкурсного управляющего ЗАО «ПСФ «Норд» представить к судебному  
заседанию отзыв о применении в отношении должника правил параграфа 7 главы IX  
Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» удовлетворено.

Определением Арбитражного суда Московской области дело о несостоятельности (банкротстве) ЗАО «ПСФ «Норд» передано по подсудности в Арбитражный суд города Москвы.

Определением Арбитражного суда г.Москвы от 01.08.2014г. конкурсным управляющим ЗАО «ПСФ «Норд» суд утвердил Воробья Виктора Васильевича, члена некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (109316, г. Москва, Остаповский пр-д, д. 3, стр. 6, оф. 201, 208), ИНН арбитражного управляющего – 682400119975, рег. номер – 256, почтовый адрес арбитражного управляющего: 392000, г. Тамбов, ул. Клубная, д. 1).

04.03.2020 г. в Арбитражный суд г. Москвы поступило заявление Московского фонда защиты прав дольщиков о намерении стать приобретателем прав должника на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 29.06.2020 г. по делу в рамках рассмотрения заявления Московского фонда защиты прав дольщиков о намерении стать приобретателем прав должника на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства назначена судебная экспертиза по определению стоимости прав застройщика ЗАО «ПСФ «Норд» на земельный участок с неотделимыми улучшениями, в том числе объектами незавершенного строительства (кадастровые номера 50:54:0020304:15, 77:19:0020214:207).

В настоящем судебном заседании рассматривался вопрос по выбору эксперта и постановке вопросов на разрешение экспертам в рамках рассмотрения вышеуказанного заявления.

В материалы дела представлены сведения об экспертной организации, предложенной Московским фондом защиты прав дольщиков.

Лица, участвующие в деле заявление поддержали заявление о назначении экспертизы в полном объеме. Просили заявленные требования удовлетворить, не возражали относительно утверждения в качестве экспертной организации ООО «Центр оценки «Аверс».

Изучив представленные документы об экспертной организации и эксперте, которому может быть поручено проведение экспертизы в рамках настоящего обособленного спора, суд поручает проведение экспертизы ООО «Центр оценки «Аверс» поскольку указанной экспертной организацией может быть проведена экспертиза в наиболее разумные сроки по разумной цене.

Согласно информации, представленной ООО «Центр оценки «Аверс», проведение экспертизы может быть поручено эксперту Бычковой Ольге Владимировне, сдавшей единый квалификационный экзамен в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости», прошедшей повышение квалификации в ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» по направлению «Судебная финансово-экономическая экспертиза (Продвинутый уровень)», являющейся членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (190000, г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова. д. 5, лит. Б, кабинет 101) с 20.11.2009 г. по настоящее время, регистрационный № 0041, а также членом экспертного совета указанного СРО.

Отводов эксперту Бычковой Ольге Владимировне не заявлено.

Московским фондом защиты прав дольщиков предложено поставить на разрешение эксперту следующие вопросы: определить стоимость прав ЗАО «ПСФ

«Норд» на земельный участок с кадастровым номером 50:54:0020305:7, общей площадью 0,9486 га по адресу: г. Москва, ул. Текстильщиков, влд. 2 (г. Троицк, ул. Текстильщиков, Е-39), принадлежащий ЗАО «ПСФ «НОРД» на праве аренды, с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, в том числе объектами незавершенного строительства (кадастровые номера 50:54:0020304:15, 77:19:0020214:207):

1) с учетом технического состояния (аварийности) конструкций объектов незавершенного строительства и объемов фактически выполненных работ на основании Технического заключения ГБУ «ЦЭНИИС» от 23.04.2019;

2) с учетом доли ЗАО «ПСФ «Норд» в размере 1838/11681 в объекте незавершенного строительства (кадастровый номер: 50:54:0020304:15), расположенного по адресу: г. Москва, г. Троицк, М-К «Е», ул. Текстильщиков, корп. «Е»-39, корп.2. (выписка ЕГРП от 18.05.2020) и отсутствия доли в объекте незавершенного строительства (кадастровый номер 77:19:0020214:207), расположенного по адресу: г. Москва, г. Троицк Микрорайон «Е», ул. Текстильщиков, д. Е-39, корп. 1.

3) с учетом наличия зарегистрированных прав участников долевого строительства и доли города Москвы в указанных объектах незавершенного строительства.

Как установлено в п.п.2, 3 ст.82 АПК РФ круг и содержание вопросов, по которым должна быть проведена экспертиза, определяются арбитражным судом. Лица, участвующие в деле, вправе представить в арбитражный суд вопросы, которые должны быть разъяснены при проведении экспертизы. Отклонение вопросов, представленных лицами, участвующими в деле, суд обязан мотивировать.

Лица, участвующие в деле, вправе ходатайствовать о привлечении в качестве экспертов указанных ими лиц или о проведении экспертизы в конкретном экспертном учреждении, заявлять отвод эксперту; ходатайствовать о внесении в определение о назначении экспертизы дополнительных вопросов, поставленных перед экспертом; давать объяснения эксперту; знакомиться с заключением эксперта или сообщением о невозможности дать заключение; ходатайствовать о проведении дополнительной или повторной экспертизы.

Согласно п.2 Постановления Пленума ВАС РФ от 20.12.2006 №66 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе», экспертиза может проводиться как в государственном судебно-экспертном учреждении, так и в негосударственной экспертной организации, либо к экспертизе могут привлекаться лица, обладающие специальными знаниями.

Заключение эксперта негосударственной экспертной организации не может быть оспорено только в силу того, что проведение соответствующей экспертизы могло быть поручено государственному судебно-экспертному учреждению.

В силу п.3 Постановления Пленума ВАС РФ от 20.12.2006 №66 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе», при поручении проведения экспертизы лицу, не являющемуся государственным судебным экспертом, в определении о назначении экспертизы указываются фамилия, имя, отчество эксперта, сведения о его образовании, специальности, стаже работы и занимаемой должности.

В случае проведения экспертизы в негосударственной экспертной организации судом выясняются перечисленные в первом абзаце настоящего пункта сведения, касающиеся профессиональных данных эксперта, в определении о назначении экспертизы указываются наименование негосударственной экспертной организации, а также фамилия, имя, отчество эксперта.

Согласно ст.55 АПК РФ экспертом в арбитражном суде является лицо, обладающее специальными знаниями по касающимся рассматриваемого дела вопросам

и назначенное судом для дачи заключения в случаях и в порядке, которые предусмотрены настоящим Кодексом.

Эксперт вправе с разрешения арбитражного суда знакомиться с материалами дела, участвовать в судебных заседаниях, задавать вопросы лицам, участвующим в деле, и свидетелям, заявлять ходатайство о представлении ему дополнительных материалов.

За дачу заведомо ложного заключения эксперт несет уголовную [ответственность](#), о чем он предупреждается арбитражным судом и дает подписку.

В соответствии с п.1 ст.108 АПК РФ денежные суммы, подлежащие выплате экспертам и свидетелям, вносятся на [депозитный счет](#) арбитражного суда лицом, заявившим соответствующее ходатайство, в срок, установленный арбитражным судом.

В материалы дела представлен чек-ордер от 16.07.2020г. свидетельствующее о перечислении заявителем денежных средств в размере 50 000 рублей на депозит Арбитражного суда города Москвы в счет оплаты расходов на проведение экспертизы.

Денежные суммы, причитающиеся экспертам и свидетелям, выплачиваются с депозитного счета арбитражного суда (п.2 ст.109 АПК РФ).

Как следует из п.1 ст.109 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации от 24.07.2002 №95-ФЗ (ред. от 02.07.2013), денежные суммы, причитающиеся экспертам, специалистам, свидетелям и переводчикам, выплачиваются по выполнению ими своих обязанностей.

В соответствии с пунктом 17 Постановления Пленума ВАС РФ от 04.04.2014 N 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе" АПК РФ не относит определение о назначении экспертизы к судебным актам, которые могут быть обжалованы в соответствии с частью 1 статьи 188 АПК РФ. Поэтому по общему правилу возражения по поводу назначения экспертизы могут быть заявлены при обжаловании судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу (часть 2 статьи 188 АПК РФ).

На основании изложенного, руководствуясь ст.32 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст.66, 67, 82, 158, 184-185 АПК РФ, суд

#### О П Р Е Д Е Л И Л :

Поручить проведение экспертизы ООО «Центр оценки «Аверс», а именно эксперту Бычковой Ольге Владимировне (член Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (190000, г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова. д. 5, лит. Б, кабинет 101) с 20.11.2009 г. по настоящее время, регистрационный № 0041, член экспертного совета указанного СРО, Диплом ИБС 0567679. рег. №1803 от 01.12.2003 г., диплом о профессиональной переподготовке ГШ № 595705. рег. № 7076, свидетельство о повышении квалификации рег. № 1586, свидетельство о повышении квалификации рег.№ 14711, свидетельство о повышении квалификации рег. № 105, удостоверение о повышении квалификации рег. № 198, Диплом АА-1 № 002557 от 31.01.2017, удостоверение рег. № 97/470-СФЭЭ/18).

Предупредить эксперта Бычкову Ольгу Владимировну об уголовной ответственности, предусмотренной ст.307 УК РФ, за дачу заведомо ложного заключения.

Установить срок проведения экспертизы - 15 (пятнадцать) рабочих дней.

Стоимость экспертизы – 450 000 (четыреста пятьдесят тысяч) рублей.

Поставить перед экспертом следующие вопросы: определить стоимость прав ЗАО «ПСФ «Норд» на земельный участок с кадастровым номером 50:54:0020305:7, общей площадью 0,9486 га по адресу: г. Москва, ул. Текстильщиков, влд. 2 (г. Троицк, ул. Текстильщиков, Е-39), принадлежащий ЗАО «ПСФ «НОРД» на праве аренды, с

находящимися на нем неотделимыми улучшениями, в том числе объектами незавершенного строительства (кадастровые номера 50:54:0020304:15, 77:19:0020214:207):

1) с учетом технического состояния (аварийности) конструкций объектов незавершенного строительства и объемов фактически выполненных работ на основании Технического заключения ГБУ «ЦЭНИИС» от 23.04.2019;

2) с учетом доли ЗАО «ПСФ «Норд» в размере 1838/11681 в объекте незавершенного строительства (кадастровый номер: 50:54:0020304:15), расположенного по адресу: г. Москва, г. Троицк, М-К «Е», ул. Текстильщиков, корп. «Е»-39, корп.2. (выписка ЕГРП от 18.05.2020) и отсутствия доли в объекте незавершенного строительства (кадастровый номер 77:19:0020214:207), расположенного по адресу: г. Москва, г. Троицк Микрорайон «Е», ул. Текстильщиков, д. Е-39, корп. 1.

3) с учетом наличия зарегистрированных прав участников долевого строительства и доли города Москвы в указанных объектах незавершенного строительства.

Разъяснить эксперту, что в соответствии с ч. 2 ст. 86 АПК РФ в заключении эксперта должны быть отражены:

1) время и место проведения судебной экспертизы;

2) основания для проведения судебной экспертизы;

3) сведения о государственном судебно-экспертном учреждении, об эксперте (фамилия, имя, отчество, образование, специальность, стаж работы, ученая степень и ученое звание, занимаемая должность), которым поручено проведение судебной экспертизы;

4) записи о предупреждении эксперта в соответствии с законодательством Российской Федерации об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения;

5) вопросы, поставленные перед экспертом или комиссией экспертов;

6) объекты исследований и материалы дела, представленные эксперту для проведения судебной экспертизы;

7) содержание и результаты исследований с указанием примененных методов;

8) оценка результатов исследований, выводы по поставленным вопросам и их обоснование.

Материалы и документы, иллюстрирующие заключение эксперта, прилагаются к заключению и служат его составной частью.

Если эксперт при проведении экспертизы установит обстоятельства, которые имеют значение для дела и по поводу которых ему не были поставлены вопросы, он вправе включить выводы об этих обстоятельствах в свое заключение.

Московскому фонду защиты прав дольщиков к судебному заседанию внести на депозит суда денежные средства в размере 400 000,00 руб.

Отложить судебное заседание по рассмотрению заявления Московского фонда защиты прав дольщиков о намерении стать приобретателем прав должника на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства на **13 августа 2020 года на 15 час. 50 мин.** в помещении суда по адресу: 115191, г.Москва, ул.Большая Тульская, дом 17, зал 11071.

*Информация о движении дела, о порядке ознакомления с материалами дела и получении копий судебных актов может быть получена на официальном сайте Арбитражного суда города Москвы в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по веб-адресу: [www.msk.arbitr.ru](http://www.msk.arbitr.ru)*

Председательствующий - судья

Е.Н. Кондрат