



Арбитражный суд Краснодарского края
Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

Дело № А32-1523/2026

город Краснодар

30 июля 2026 года

Резолютивная часть решения объявлена 21 июля 2026 года

Полный текст решения изготовлен 30 июля 2026 года

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Полякова Д.Ю., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Кравцовой Л.О., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Виктория», г. Сочи (ИНН [REDACTED]), к судебному приставу исполнителю ГУ ФССП по Краснодарскому краю Лазаревского РОСП г. Сочи Вразовскому Владимиру Владимировичу, к Главному Управлению Федеральной службы судебных приставов по Краснодарскому краю Лазаревское РОСП, г. Сочи, третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора: ООО «Специализированный застройщик «[REDACTED]», г. Сочи (ИНН [REDACTED]),

о признании незаконными действий судебного пристава-исполнителя,
о признании недействительным постановления судебного пристава-исполнителя,

при участии в заседании:

от заявителя: не явился, извещен,

от заинтересованного лица (1): не явился, извещен,

от заинтересованного лица (2): Домрачева А.Л., по доверенности,

от третьего лица: Баркалов Н.И., по доверенности,

при ведении аудиозаписи,

У С Т А Н О В И Л:

Общество с ограниченной ответственностью «Виктория» (далее по тексту – юридическое лицо, общество) обратилось в суд с заявлением к судебному приставу исполнителю ГУ ФССП по Краснодарскому краю Лазаревского РОСП г. Сочи Вразовскому Владимиру Владимировичу, к Главному Управлению Федеральной службы судебных приставов по Краснодарскому краю Лазаревское РОСП, в котором просит:

- признать незаконными действия судебного пристава-исполнителя Вразовского Владимира Владимировича в рамках исполнительного производства № 109812/24/23050-ИП от 26.09.2024 по признанию результата оценки от 03.12.2025 № 525/25-ОН-КР об оценке арестованного имущества: нежилое здание, кадастровый номер [REDACTED], площадью 248,10 кв.м, на общую сумму 1 235 500,00 рублей;

- признать недействительным постановление судебного пристава-исполнителя Вразовского Владимира Владимировича о признании результата оценки согласно отчету оценщика от 03.12.2025 № 525/25-ОН-КР об оценке арестованного имущества: нежилое здание, кадастровый номер [REDACTED], площадью 248,10 кв. м, на общую сумму 1 235 500,00 рублей.

Заявитель, заинтересованное лицо (1) в судебное заседание не явились, явку представителей не обеспечили.

Прибывший в судебное заседание представитель заинтересованного лица (2) дал пояснения суду, возражал против удовлетворения заявленных требований по делу

Прибывший в судебное заседание представитель третьего лица дал пояснения суду, возражал против удовлетворения заявленных требований по делу.

Согласно частям 1, 5 статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее по тексту – АПК РФ) арбитражный суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе может объявить перерыв в судебном заседании. Лица, участвующие в деле и присутствовавшие в зале судебного заседания до объявления перерыва, считаются надлежащим образом извещенными о времени и месте судебного заседания, и их неявка в судебное заседание после окончания перерыва не является препятствием для его продолжения.

В судебном заседании 21.07.2026 объявлен перерыв с 12 час. 00 мин. до 14 час. 30 мин. После перерыва судебное заседание продолжено, в отсутствие представителей лиц, участвующих в деле.

В соответствии с частью 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при неявке в судебное заседание арбитражного суда истца и (или) ответчика, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства, суд вправе рассмотреть дело в их отсутствие.

Дело рассматривается в порядке статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Суд, заслушав до объявления перерыва в судебном заседании доводы лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, оценив в совокупности все представленные доказательства, установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Виктория» зарегистрировано в качестве юридического лица за ОГРН [REDACTED], дата присвоения ОГРН: 31.10.2002, ИНН: [REDACTED], адрес (место нахождения): Краснодарский край, г. Сочи, ул. Львовская (Лазаревский внутригородской р-н), д. 1А.

Судебным приставом-исполнителем Лазаревского РОСП г. Сочи ГУФССП по Краснодарскому краю Вразовским В.В. возбуждено исполнительное производство от 26.09.2024 № 109812/24/23050-ИП на основании исполнительного листа № ФС 048757944 от 16.08.2024, выданного Арбитражным судом Краснодарского края по делу № А32-44604/2019, предмет исполнения: взыскания имущественного характера в размере 4 000 000 рублей, в отношении должника: ООО «Виктория», в пользу взыскателя: ООО «Специализированный застройщик «[REDACTED]».

В рамках исполнительного производства № 109812/24/23050-ИП судебным приставом-исполнителем арестовано имущество должника, указанное в акте о наложении ареста (описи имущества) от 15.08.2025.

В соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 85 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» для определения рыночной стоимости имущества был назначен оценщик ООО "МИГ", специалист ООО "МИГ". В соответствии с заключением оценщика стоимость арестованного имущества: здание нежилое, кадастровый номер [REDACTED], площадь объекта 248,10 кв.м, составляет 1 235 500,00 руб.

Постановлением об оценке вещи или имущественного права (о принятии результатов оценки) от 03.12.2025 судебный пристав-исполнитель ГУ ФССП по Краснодарскому краю Лазаревского РОСП г. Сочи Вразовский Владимир Владимирович по материалам исполнительного производства от 26.09.2024 № 109812/24/23050-ИП постановил:

- принять результаты оценки согласно отчету оценщика от 03.12.2025 № 525/25-ОН-КР об оценке арестованного имущества: нежилое здание, кадастровый номер [REDACTED], площадью 248,10 кв.м, на общую сумму 1 235 500,00 (один миллион двести тридцать пять тысяч пятьсот) рублей.

О постановлении судебного пристава-исполнителя Вразовского Владимира Владимировича ООО «Виктория» узнало 18 декабря 2025 года.

ООО «Виктория» считает постановление об оценке вещи или имущественного права (о принятии результатов оценки) от 03.12.2025 незаконным, ввиду того, что содержание

отчета об оценке нежилого здания, кадастровый номер [REDACTED], площадью 248,10 кв.м, на общую сумму 1 235 500,00 руб. не отвечает требованиям, указанным в статье 11 Закона N 135-ФЗ и пункте 2 Стандарта оценки, не отвечает критериям обоснованности, отраженный в нем размер рыночной стоимости имущества существенно занижен, не может быть признан достоверным.

Не согласившись с действиями судебного пристава-исполнителя в рамках указанного исполнительного производства, общество обратилось в арбитражный суд с требованиями по настоящему делу о признании незаконными действий судебного пристава-исполнителя Вразовского Владимира Владимировича в рамках исполнительного производства № 109812/24/23050-ИП от 26.09.2024 по признанию результата оценки от 03.12.2025 № 525/25-ОН-КР об оценке арестованного имущества: нежилое здание, кадастровый номер [REDACTED], площадью 248,10 кв.м, на общую сумму 1 235 500,00 рублей; о признании недействительным постановления судебного пристава-исполнителя Вразовского Владимира Владимировича о признании результата оценки согласно отчету оценщика от 03.12.2025 № 525/25-ОН-КР об оценке арестованного имущества: нежилое здание, кадастровый номер [REDACTED], площадью 248,10 кв.м, на общую сумму 1 235 500,00 рублей.

Принимая решение по делу, суд руководствовался следующим.

В силу статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, 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 со статьей 13 Гражданского кодекса Российской Федерации, ненормативный акт государственного органа не соответствующий закону и иным правовым актам, и нарушающий гражданские права и охраняемые законом интересы юридического лица, может быть признан судом недействительным полностью или частично.

В соответствии с частью 4 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно части 5 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), наличие у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, решения, совершение оспариваемых действий (бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действия (бездействие).

Согласно части 1 статьи 329 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации постановления главного судебного пристава Российской Федерации, главного

судебного пристава субъекта Российской Федерации, старшего судебного пристава, их заместителей, судебного пристава-исполнителя, их действия (бездействие) могут быть оспорены в арбитражном суде в случаях, предусмотренных названным Кодексом и другими федеральными законами, по правилам, установленным главой 24 названного Кодекса.

Согласно статье 2 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (далее - Федеральный закон N 229-ФЗ) задачами исполнительного производства являются правильное и своевременное исполнение судебных актов, актов других органов и должностных лиц, а в предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях исполнение иных документов в целях защиты нарушенных прав, свобод и законных интересов граждан и организаций.

В качестве одного из принципов осуществления исполнительного производства статьей 4 Федерального закона N 229-ФЗ установлен принцип законности.

Статьями 12, 13 Федерального закона от 21.07.1997 N 118-ФЗ "Об органах принудительного исполнения Российской Федерации" установлено, что в процессе принудительного исполнения судебных актов и актов других органов, предусмотренных Федеральным законом N 229-ФЗ, судебный пристав-исполнитель: принимает меры по своевременному, полному и правильному исполнению исполнительных документов.

Судебный пристав обязан использовать предоставленные ему права в соответствии с законом и не допускать в своей деятельности ущемления прав и законных интересов граждан и организаций.

Таким образом, законодательство в сфере исполнительного производства предоставляет ряд прав и гарантий сторонам исполнительного производства в ходе его осуществления.

26.09.2024 в Лазаревском РОСП г. Сочи ГУФССП по Краснодарскому краю возбуждено исполнительное производство № 109812/24/23050-ИП на основании исполнительного листа № ФС 048757944 от 16.08.2024, выданного Арбитражным судом Краснодарского края по делу № А32-44604/2019, предмет исполнения: взыскания имущественного характера в размере 4 000 000 рублей, в отношении должника – ООО «Виктория».

Согласно пункту 5 части 3 статьи 68 Федерального закона № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» меры принудительного исполнения применяются судебным приставом-исполнителем после возбуждения исполнительного производства.

Мерами принудительного исполнения являются, в том числе, наложение ареста на имущество должника, находящееся у должника или у третьих лиц, во исполнение судебного акта об аресте имущества.

В соответствии с пунктом 42 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» после обнаружения фактического местонахождения имущества и возникновения возможности его осмотра и описи в целях обращения взыскания на него судебный пристав-исполнитель обязан совершить все необходимые действия по наложению ареста на указанное имущество должника по правилам, предусмотренным статьей 80 Закона об исполнительном производстве.

Согласно статье 80 Федерального закона № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» арест имущества должника производится судебным приставом-исполнителем с участием понятых с составлением акта о наложении ареста (описи имущества), в котором должны быть указаны: 1) фамилии, имена, отчества лиц, присутствовавших при аресте имущества; 2) наименования каждого занесенных в акт вещи или имущественного права, отличительные признаки вещи или документы, подтверждающие наличие имущественного права; 3) предварительная оценка стоимости каждого занесенных в акт вещи или имущественного права и общей стоимости всего имущества, на которое наложен арест; 4) вид, объем и срок ограничения права пользования имуществом; 5) отметка об изъятии имущества; 6) лицо, которому судебным приставом-исполнителем передано под охрану или на хранение имущество, адрес указанного лица; 7)

отметка о разъяснении лицу, которому судебным приставом-исполнителем передано под охрану или на хранение арестованное имущество, его обязанностей и предупреждении его об ответственности за растрату, отчуждение, сокрытие или незаконную передачу данного имущества, а также подпись указанного лица; 8) замечания и заявления лиц, присутствовавших при аресте имущества.

Акт о наложении ареста на имущество должника (опись имущества) подписывается судебным приставом-исполнителем, понятыми, лицом, которому судебным приставом-исполнителем передано под охрану или на хранение указанное имущество, и иными лицами, присутствовавшими при аресте.

Из материалов дела следует, что в связи с непринятием должником мер по погашению задолженности, 15.08.2025 судебным приставом-исполнителем в рамках исполнительного производства № 109812/24/23050-ИП наложен арест на имущество должника: 1) нежилое здание, кадастровый номер [REDACTED], площадью 248,10 кв.м, 2) нежилое здание, кадастровый номер [REDACTED], площадью 582 кв.м, о чем составлен акт о наложении ареста (описи имущества) от 15.08.2025, в котором указана предварительная оценка имущества судебным приставом-исполнителем.

Пунктом 50 Постановления Пленума Верховного Суда России от 17.11.2015 N 50 разъяснено следующее: в случаях, предусмотренных частями 2 и 3 статьи 85 Закона об исполнительном производстве оценка имущества должника, на которое обращается взыскание, производится судебным приставом-исполнителем с обязательным привлечением специалиста, соответствующего требованиям, предъявляемым законодательством об оценочной деятельности (оценщика); стоимость объекта оценки, указанная оценщиком в отчете, является обязательной для судебного пристава-исполнителя, который выносит постановление об оценке вещи или имущественного права.

В соответствии с ч. 1 ст. 85 Закона N 229-ФЗ оценка имущества должника, на которое обращается взыскание, производится судебным приставом-исполнителем по рыночным ценам, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Судебный пристав-исполнитель обязан в течение одного месяца со дня обнаружения имущества должника привлечь оценщика для оценки вещи, стоимость которой по предварительной оценке превышает тридцать тысяч рублей (пункт 7 части 2).

Из материалов исполнительного производства следует, что судебный пристав-исполнитель 27.08.2025 в рамках исполнительного производства направил заявку на оценку арестованного имущества; постановлением от 26.09.2025 привлек для оценки арестованного имущества в рамках исполнительного производства № 109812/24/23050-ИП специалиста ООО «МИГ».

Положения статьи 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" предусматривают, что под рыночной стоимостью объекта оценки понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки перечислены в статье 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", согласно которой отчет об оценке объекта оценки не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Как следует из статьи 14 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ оценщик вправе применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

В силу части 1 статьи 20 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и

осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности. Разработка федеральных стандартов оценки осуществляется на основе международных стандартов оценки.

Судом установлено, что судебным приставом-исполнителем в соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 85 Федерального закона от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» для определения рыночной стоимости имущества был назначен оценщик ООО «МИГ» в соответствии с государственным контрактом № 0118100004724000022 от 23.12.2024. Определена рыночная стоимость объекта оценки.

В соответствии с отчетом от 07.11.2025 № 525/25-ОН-КР стоимость арестованного имущества: нежилое здание, кадастровый номер [REDACTED], площадью 248,10 кв.м, составляет 1 235 500 рублей, без учета НДС.

03.12.2025 на основании отчета об определении рыночной стоимости недвижимого имущества № 525/25-ОН-КР от 07.11.2025 судебным приставом-исполнителем Лазаревского РОСП г. Сочи ГУФССП по Краснодарскому краю Вразовским В.В. по материалам исполнительного производства от 26.09.2024 № 109812/24/23050-ИП приняты результаты оценки согласно отчету оценщика № 525/25-ОН-КР об оценке арестованного имущества: нежилое здание, кадастровый номер [REDACTED], площадью 248,10 кв.м, на общую сумму 1 235 500,00 (один миллион двести тридцать пять тысяч пятьсот) рублей.

В отчете оценщиком указано на выбор и обоснование методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке. Представленный судебному приставу-исполнителю отчет № 525/25-ОН-КР не содержит грубых нарушений требований федеральных стандартов оценки, выполнен в соответствии с правилами Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ", и не мог вызвать сомнений в полноте и достоверности содержащихся в нем выводов о том, что итоговая величина оспариваемой рыночной стоимости в отношении объекта оценки: нежилое здание, кадастровый номер [REDACTED], площадью 248,10 кв.м, по состоянию на 07.11.2025 составляет 1 235 500 рублей.

Таким образом, поводов сомневаться в допустимости данного отчета для целей исполнительного производства у судебного пристава-исполнителя возникнуть не имелось.

Доводы заявителя о том, что сумма оценки является значительно заниженной, чем нарушаются права и законные интересы собственника (должника) в исполнительном производстве, не могут быть приняты судом ввиду следующего.

В силу пункта 3 части 4 статьи 85 Федерального закона "Об исполнительном производстве" если судебный пристав-исполнитель обязан привлечь оценщика для оценки отдельной вещи или имущественного права, то судебный пристав-исполнитель выносит постановление об оценке вещи или имущественного права не позднее трех дней со дня получения отчета оценщика. Стоимость объекта оценки, указанная оценщиком в отчете, является обязательной для судебного пристава-исполнителя при вынесении указанного постановления, но может быть оспорена в суде сторонами исполнительного производства не позднее десяти дней со дня их извещения о произведенной оценке.

Таким образом, вышеназванными положениями статьи 85 Федерального закона "Об исполнительном производстве" установлена обязанность судебного пристава-исполнителя, не обладающего специальными познаниями в области оценки имущества, принять стоимость объекта оценки, указанную оценщиком в отчете об оценке.

Из системного толкования норм Федерального закона "Об исполнительном производстве" от 2 октября 2007 года N 229-ФЗ следует, что Законом не установлена процедура анализа судебным приставом-исполнителем, то есть лицом, не обладающим специальными знаниями в области оценки имущества и имущественных прав, правильности и достоверности выводов оценщика о стоимости объекта оценки. Возможность непринятия судебным приставом-исполнителем отчета оценщика или назначения повторной оценки по причине несоответствия стоимости объекта оценки,

определенной оценщиком, рыночной стоимости аналогичного имущества, названным Законом, не предусмотрена.

При совокупности указанных обстоятельств, заявляя о незаконности оспариваемого постановления, заявителем в материалы дела не представлено доказательств, определенно указывающих, какие конкретно неблагоприятные последствия повлекло для него, создало вынесение заинтересованным лицом данного постановления о принятии результатов оценки.

Доказательств причинения оспариваемым актом ущерба заявителю, как должнику по исполнительному производству, либо возникновения у него иных негативных последствий от факта принятия, существования оспариваемого постановления в материалах дела не имеется и суду представлено не было.

Выводов, свидетельствующих об ином, обратном представленная в дело совокупность доказательств, сделать не позволяет.

Кроме того, из материалов исполнительного производства следует, что арестованное и оценённое имущество передано в Росимущество на реализацию на открытых торгах согласно постановлению судебного пристава-исполнителя от 12.01.2026. В последующем, указанное имущество реализовано на открытых торгах, проводимых в форме аукциона, денежные средства от реализации перечислены на депозитный счет для распределения в рамках исполнительного производства.

Оценив имеющиеся в материалах дела доказательства, с учетом положений статьи 71 АПК РФ применительно к конкретным обстоятельствам настоящего дела, суд пришел к выводу о том, что судебным приставом-исполнителем были предприняты все предусмотренные законом меры для установления рыночной стоимости имущества, порядок оценки имущества судебным приставом-исполнителем соблюден, судебный пристав-исполнитель законно и обоснованно совершил действия по вынесению постановления о принятии результатов оценки от 03.12.2025 в рамках исполнительного производства № 109812/24/23050-ИП.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу об отсутствии предусмотренных статьями 198, 201 АПК РФ правовых оснований для удовлетворения требований заявителя по настоящему делу.

Согласно части 3 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в случае, если арбитражный суд установит, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решения и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и не нарушают права и законные интересы заявителя, суд принимает решение об отказе в удовлетворении заявленного требования.

В соответствии со статьей 329 АПК РФ заявление об оспаривании постановлений, решений и действий (бездействия) судебного пристава-исполнителя государственной пошлиной не облагается.

Руководствуясь статьями 64-71, 110, 156, 167-170, 176, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении заявленных требований – отказать.

Решение может быть обжаловано в месячный срок со дня его принятия в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

Д.Ю. Поляков