



г. Иркутск, ул. Дзержинского, д. 33, оф. 203
тел. 8 (3952) 66-20-36, 8 (3952) 66-20-37
mail: 662036@mail.ru
сайт: aok38.ru

Отчёт №38-А/2022

об оценке стоимости права требования

Заказчик:	ТСЖ "УЛИЦА ШПАЧЕКА, 10" в лице конкурсного управляющего Троицкой Ирины Леонидовны
Правообладатель:	ТСЖ "УЛИЦА ШПАЧЕКА, 10"
Наименование объекта оценки:	Право требования задолженности по коммунальным платежам, принадлежащее ТСЖ «УЛИЦА ШПАЧЕКА, 10», на общую сумму 8 369 258 руб. 15 коп.
Дата оценки:	03 февраля 2022 года
Дата составления отчёта:	03 февраля 2022 года

Содержание

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	3
1.1. Основные факты и выводы.....	3
1.2. Задание на оценку.....	3
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	4
1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения:.....	5
1.5. Используемые в Отчете стандарты оценки, понятия и определения и источники информации	6
1.5.1.Применяемые стандарты оценки	6
1.5.2.Источники информации.....	7
1.5.3.Используемые понятия и определения	7
1.5.4.Этапы определения стоимости объекта(ов) оценки	9
2. Точное описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	14
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
5. ОПИСАНИЕ процесса ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА оценки	17
6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	18
7. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.....	20
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
9. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	22
9.1. Копии документов, содержащие сведения об Оценщике	22
9.2. Копии документов Заказчика	27

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки:	Договор №38-А/2022 от 27.01.2022г. «На проведение оценки»	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Право требования задолженности по коммунальным платежам, принадлежащее ТСЖ «УЛИЦА ШПАЧЕКА, 10», на общую сумму 8 369 258 руб. 15 коп.	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:		
Наименование объекта	Используемые подходы	Значение
Право требования задолженности по коммунальным платежам, принадлежащее ТСЖ «УЛИЦА ШПАЧЕКА, 10», на общую сумму 8 369 258 руб. 15 коп.	Затратный подход, руб.	Не применялся
	Сравнительный подход, руб.	846 798,39
	Доходный подход, руб.	Не применялся
	Рыночная стоимость, руб.	846 798,39
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (округленно) ¹ :	<u>846 798,00 (Восемьсот сорок шесть тысяч семьсот девяносто восемь) рублей</u>	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Применение полученной итоговой стоимости в целях реализации объекта оценки на торгах в соответствии со статьями 110, 111 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)". Прочие ограничения указаны в п. 1.4. Отчета	

1.2. Задание на оценку

Объект оценки:	Право требования задолженности по коммунальным платежам, принадлежащее ТСЖ «УЛИЦА ШПАЧЕКА, 10», на общую сумму 8 369 258 руб. 15 коп.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Право собственности
Наличие существующих ограничений (обременений) права собственности:	Не выявлено
Цель оценки:	Определение стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	Реализация объекта оценки на торгах в соответствии со статьями 110, 111 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)"
Вид стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	03 февраля 2022 года
Допущения, на которых должна основываться оценка:	Приведены в Разделе 1.4 настоящего Отчета
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:	
Информация о режиме предоставленной правовой охраны интеллектуальной собственности, включая объем, сроки, территории правовой охраны, наличие ограничений (обременений) в отношении исключительных прав на интеллектуальную собственность; Информация об объеме прав на интеллектуальную собственность, подлежащих оценке; Информация о совокупности объектов (или единой технологии, или сопутствующих активах), в состав которой входит объект оценки	Не выявлена, т.к. объект оценки не относится к объектам интеллектуальной собственности
Срок проведения оценки:	03 февраля 2022 года
Дата составления отчета:	03 февраля 2022 года
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Устанавливаются в соответствии с Договором №38-А/2022 от 27.01.2022г. «На проведение оценки»
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует

¹ п. 14 ФСО №3 «Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления»

Поскольку нормативными правовыми актами не установлен порядок применения правил округления чисел, представляется обоснованной позиция округления до значений, принятая рынком (т.е. до каких знаков принято округлять на данном сегменте рынка), по правилам математического округления.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике:

Заказчик оценки:	ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "УЛИЦА ШПАЧЕКА, 10" 664002, ОБЛАСТЬ ИРКУТСКАЯ, ГОРОД ИРКУТСК, УЛИЦА ШПАЧЕКА, 10 ИНН 3810036642 ОГРН 1043801433720 В лице конкурсного управляющего Троицкой Ирины Леонидовны, действующей на основании Решения Арбитражного суда Иркутской области от 15.05.2020 по делу № А19-14817/2019
-------------------------	---

Сведения об Оценщике:

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют. Оценка и Консалтинг»
Полное наименование предприятия	Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют. Оценка и Консалтинг»
Сокращенное наименование предприятия	ООО «АОК»
Юридический адрес:	664007, г. Иркутск, ул. Дзержинского, 33, оф. 203
Фактический адрес:	664007, г. Иркутск, ул. Дзержинского, 33, оф. 203
ИНН/КПП	3812059405 /384901001
ОГРН	1163850088291
Дата присвоения ОГРН	20.09.2016 г.
Банк	ФИЛИАЛ «НОВОСИБИРСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК»
Расчетный счет	40702810623470001210
Корреспондентский счет	30101810600000000774
БИК	045004774
Руководитель	Генеральный директор – Середкин Александр Гаврилович
Телефон/факс:	8 (3952) 66-20-36, 8 (3952) 66-20-37
Эл. почта	662036@mail.ru
ФИО оценщика	Кельберг Елена Игоревна
Информация о членстве в СРОО	Является членом некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 524, регистрационный номер в реестре членов СРО «Деловой союз оценщиков» 0524
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом экономиста – менеджера по специальности «Экономика и управление на предприятии (строительство)» ФГБОУ ВПО «Байкальский государственный университет экономики и права» ВСА 1082072 от 25 мая 2011 года; Диплом ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет» Институт повышения квалификации по программе профессиональной переподготовки «Оценка бизнеса (предприятия)» Регистрационный номер 53-06-005 от 15.07.2020г. (дубликат); Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №028358-3 от 18.08.2021г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2010 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис страхования деятельности оценщика №48925/776/00362/21 от 12 июля 2021 года на страховую сумму 5 000 000 рублей; Полис страхования деятельности оценщика №009-073-006287/21 от 01 февраля 2021 года на страховую сумму 300 000 рублей
Трудовой договор	Трудовой договор с ООО «АОК» №5 от 01.08.2018г.
Дополнительная информация	Номер контактного телефона: 89245445455 Почтовый адрес: 664007, г. Иркутск, ул. Дзержинского, 33, оф. 203 Адрес местонахождения: 664007, г. Иркутск, ул. Дзержинского, 33, оф. 203 Адрес электронной почты: 94303@mail.ru ИНН 380 128 794 606 СНИЛС 117-766-894 06
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Страховой полис ООО «Страховая Компания «Гелиос» №700-0002412-04704 от 08.10.2021, страховая сумма 5 000 000 руб., период страхования с 11.10.2021 по 10.10.2022
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались

1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения:

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.² Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

- В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на оцениваемое имущество, кроме как в соответствии с документами, представленными Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.
- Рассматриваемые в Отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня, кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в Отчете.
- Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.
- Оценщик при проведении оценки исходил из предположения вакантного владения и наиболее эффективного использования собственности, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.
- По тексту Отчета об оценке используется наименование объекта оценки в соответствии с договором на проведение оценки.
- Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это, возможно делаются ссылки на источник информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, которые невозможно обнаружить путем обычного визуального осмотра.
- Рыночная стоимость имущества определяется Оценщиком при допущении, что имущество свободно от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. Для целей настоящего отчета (Реализация объекта оценки) оценка объекта оценки выполнена в допущении о том, что по состоянию на дату оценки информация об обременениях отсутствует; выполненная оценка предполагает, что объект оценки никому не продан, в споре и под запретом не состоит, свободен от любых прав и притязаний со стороны третьих лиц. Данное утверждение является существенным допущением выполненной оценки.
- При определении рыночной стоимости права требования размер задолженности был определен на основании документов Заказчика, представленных в Приложении к настоящему Отчету.
- Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась при отсутствии точной информации о финансовом состоянии дебиторов на дату оценки.
- Оценщик не обязан устанавливать скрытые факты и брать на себя несвойственные ему функции по розыску должников, установлению их реквизитов, наличию или отсутствию их деятельности. Также в задачу оценщика не входила инвентаризация дебиторской задолженности.
- Все итоговые и промежуточные расчеты выполнены в текущих ценах и не учитывают особенности налогообложения ни собственников, ни потенциальных покупателей.
- Операции по уступке прав требования не облагаются НДС в соответствии с пп. 26 п. 3 ст. 149 НК РФ.
- Операции по реализации имущества предприятий банкротов не признаются объектами налогообложения по уплате НДС в соответствии с пп.15 п.2 146 НК РФ.

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.
- Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий Отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

² ФСО №1, п. II, п. 9

- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем Отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к имуществу, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и таким образом повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества. Это не является гарантией того, что оцениваемое имущество будет продано по цене, равной величине стоимости, указанной в Отчете.
- Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.
- От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в Отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.
- Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих

1.5. Используемые в Отчете стандарты оценки, понятия и определения и источники информации

1.5.1. Применяемые стандарты оценки

В соответствии со ст. 11 «Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки» ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.:

«В отчете должны быть указаны:

...стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки. обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки...»,

ст. 15 «Обязанности оценщика» ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.:

«Оценщик обязан:

...соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является»,

и на основании раздела I «Общие положения» п. 2 Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1-3), утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №№297-299:

*«Настоящий федеральный стандарт оценки является **обязательным** к применению при осуществлении оценочной деятельности»,*

в настоящем Отчете, целью и задачами которого является определение *рыночной стоимости объекта оценки*, Оценщиком при проведении работ по определению соответствующего вида стоимости объекта оценки, были использованы:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 года № 385, которые регламентируют и определяют соответствующий вид стоимости объекта оценки, выбор подходов к оценке и методы оценки, в рамках выбранных подходов, а также определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

На основании ст. 22 «Саморегулируемая организация оценщиков» ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.:

«Саморегулируемой организацией оценщиков признается некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков».

и ст. 22.1 «Функции саморегулируемой организации оценщиков» ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.:

«Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

...разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики...»

в настоящем Отчете, целью и задачами которого является определение рыночной стоимостью объекта оценки, Оценщиком при проведении работ по определению соответствующего вида стоимости объекта оценки, были использованы стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков».

1.5.2. Источники информации

Перечень источников данных, используемых при проведении оценки объекта оценки³:

Поиск информации осуществлялся как при помощи компьютерной сети Internet, конкретные ссылки на используемые сайты приведены в соответствующем разделе Отчета.

Перечень нормативных актов, используемых при проведении оценки объекта оценки:

- Гражданский кодекс РФ;
- Налоговый кодекс РФ;
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в посл. ред.;
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 года № 385 (далее - ФСО № 11);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков».

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

1.5.3. Используемые понятия и определения

Используемые в настоящем Отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г., Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015г. №297, №298, №299, и ФСО №11, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 года № 385, определены следующие понятия и термины, используемые в настоящем Отчете:

Объект оценки–объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Итоговая стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

³ Используемые при проведении оценки объекта оценки данные с указанием источников их получения указаны в соответствующих разделах Отчета.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Оценка объекта оценки - определение стоимости объекта оценки в соответствии с поставленной целью, видом стоимости, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Отчет об оценке – представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший Отчет, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей Отчета от оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО № 1 в практике оценочной деятельности используют следующие подходы:

затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Дебиторская задолженность представляет собой имущественные требования организации к юридическим и физическим лицам, которые являются ее должниками.

Дебиторскую задолженность можно рассматривать в трех смыслах: во-первых, как средство погашения кредиторской задолженности, во-вторых, как часть продукции, проданной покупателям, но еще не оплаченной и, в-третьих, как один из элементов оборотных активов, финансируемых за счет собственных либо заемных средств.

Дебиторская задолженность – это часть оборотного капитала организации.

Дебиторскую задолженность условно можно подразделить на нормальную и просроченную дебиторскую задолженность.

Задолженность за отгруженные товары, работы, услуги, срок оплаты которых не наступил, но право собственности уже перешло к покупателю; либо поставщику (подрядчику, исполнителю) перечислен аванс за поставку товаров (выполнение работ, оказание услуг) – это нормальная дебиторская задолженность. Задолженность за товары, работы, услуги, не оплаченные в установленный договором срок, представляет собой просроченную дебиторскую задолженность.

Просроченная дебиторская задолженность, в свою очередь, может быть сомнительной и безнадежной.

В соответствии с пунктом 1 статьи 266 Налогового кодекса Российской Федерации (НК РФ): «Сомнительным долгом признается любая задолженность перед налогоплательщиком, возникшая в связи с реализацией товаров, выполнением работ, оказанием услуг, в случае, если эта задолженность не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией».

Исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено (ст.195 ГК РФ). Общий срок исковой давности составляет три года (ст.196 ГК РФ).

При этом согласно пункту 2 статьи 200 НК РФ, «по обязательствам, срок исполнения которых не определен или определен моментом востребования, срок исковой давности начинает течь со дня предъявления кредитором требования об исполнении обязательства, а если должнику предоставляется срок для исполнения такого требования, исчисление срока исковой давности начинается по окончании срока, предоставляемого для исполнения такого требования».

По истечении срока исковой давности сомнительная дебиторская задолженность переходит в категорию безнадежной задолженности (нереальной ко взысканию).

Согласно пункту 2 статьи 266 НК РФ: «Безнадежными долгами (долгами, нереальными ко взысканию) признаются те долги перед налогоплательщиком, по которым истек установленный срок исковой давности, а также те долги, по которым в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа или ликвидации организации».

Дебиторская задолженность, нереальная к взысканию, может образоваться вследствие:

- ликвидации должника;
- банкротства должника;
- истечения срока исковой давности без подтверждения задолженности со стороны должника;

- наличия денежных средств на счетах в «проблемном» банке;
- невозможности взыскания судебным приставом-исполнителем по решению суда суммы долга.

В зависимости от предполагаемых сроков погашения дебиторская задолженность подразделяется на краткосрочную (погашение которой ожидается в течение года после отчетной даты) и долгосрочную (погашение которой ожидается не ранее чем через год после отчетной даты).

1.5.4. Этапы определения стоимости объекта(ов) оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы в соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" п.23:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта(ов) оценки.
- д) составление Отчета об оценке.

Ниже представлен план процесса оценки, где отражены основные действия, связанные с выполняемой работой.

Таблица 1. План процесса оценки

1.	Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2.	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3.	Установление количественных и качественных характеристик объекта(ов) оценки, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4.	Анализ рынка, к которому относится Объект оценки	Проведено
5.	Осуществление расчетов	Проведено
6.	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта(ов) оценки	Проведено
7.	Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке, оценщикам были предоставлены копии документов и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Основными источниками информации являлись:

- Решение Арбитражного суда Иркутской области от 15.05.2020 по делу № А19-14817/2019
- Акт инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами №09-КП от 03.02.2022г.

2.2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки. Информация о физических свойствах, износе и устаревании, о текущем использовании объекта оценки

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является Право требования задолженности по коммунальным платежам, принадлежащее ТСЖ «УЛИЦА ШПАЧЕКА, 10», на общую сумму 8 369 258 руб. 15 коп.

Общество с ограниченной ответственностью «Иркутская энергосбытовая компания» (далее – ООО «Иркутскэнергосбыт», заявитель, кредитор) 17.06.2019г. обратилось в Арбитражный суд Иркутской области с заявлением о признании товарищества собственников жилья «Улица Шпачека, 10» (далее – ТСЖ «Улица Шпачека, 10», должник) несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 29.10.2019г. (резолютивная часть оглашена 28.10..2019г.) Товарищество собственников жилья «Улица Шпачека, 10» признано банкротом, в отношении Товарищества собственников жилья «Улица Шпачека, 10» введена процедура – наблюдение, временным управляющим утвержден арбитражный управляющий Троицкая Ирина Леонидовна.

Товарищество собственников жилья «Улица Шпачека, 10» зарегистрировано в качестве юридического лица 09.12.2004г., о чем налоговым органом в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице за основным государственным регистрационным номером 1043801433720.

ТСЖ «Улица Шпачека, 10» состоит на налоговом учете в Межрайонной инспекцией ФНС России №17 по Иркутской области; юридическому лицу, как налогоплательщику, присвоен идентификационный номер налогоплательщика 3810036642.

Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц по состоянию на 14.06.2019г. основным видом деятельности ТСЖ «Улица Шпачека, 10» является деятельность по управлению эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

Решением Арбитражного суда Иркутской области от 15.05.2020 по делу № А19-14817/2019 признано несостоятельным (банкротом) Товарищество собственников жилья «Улица Шпачека, 10» (ИНН 3810036642, ОГРН 1043801433720, место нахождения: 664002, Иркутск, ул. Шпачека, д. 10).

В отношении Товарищества собственников жилья «Улица Шпачека, 10» открыто конкурсное производство сроком до «02» ноября 2020 года.

Конкурсным управляющим Товарищества собственников жилья «Улица Шпачека, 10» утвержден арбитражный управляющий Троицкая Ирина Леонидовна.

Общая информация об оцениваемой дебиторской задолженности, принадлежащей ТСЖ «Улица Шпачека, 10», представлена в таблице ниже.

Таблица 2. Описание объекта оценки

№ п/п	ФИО / Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.
1	Бородина Надежда Викторовна ул. Шпачека, дом 12, кв.13	118 056,58
2	Бутаков Сергей Владимирович ул. Шпачека, дом 12, кв.33	77 617,50
3	Волошин Вадим Григорьевич ул. Шпачека, дом 12, кв.30	5 042,35
4	Волошина Татьяна Викторовна ул. Шпачека, дом 12, кв.25	4 463,70
5	Воронова Елена Николаевна ул. Шпачека, дом 12, кв.6	8 822,66
6	Гаврилова Ольга Геннадьевна ул. Шпачека, дом 12, кв.14	4 948,72
7	Головнина Галина Памаевна ул. Шпачека, дом 12, кв.29	4 310,63
8	Грищенко Людмила Алексеевна ул. Шпачека, дом 12, кв.23	4 502,18
9	Злыгостева Ольга Владимировна ул. Шпачека, дом 12, кв.11	2 176,78
10	Касьянова Екатерина Сергеевна ул. Шпачека, дом 12, кв.19	8 468,59
11	Климов Олег Валерьевич ул. Шпачека, дом 12, кв.4	23 113,64
12	Краморенко Вадим Юрьевич ул. Шпачека, дом 12, кв.17	65 614,84
13	Кузнецова Наталья Анатольевна ул. Шпачека, дом 12, кв.15	39 135,79
14	Литецкий Игорь Александрович ул. Шпачека, дом 12, кв.35	21 262,05
15	Панова Татьяна Александровна ул. Шпачека, дом 12, кв.38	5 086,30
16	Перфильева Ольга Николаевна ул. Шпачека, дом 12, кв.40	13 094,05
17	Степанов Владимир Александрович ул. Шпачека, дом 12, кв.26	48 277,27
18	Фадеев Андрей Анатольевич ул. Шпачека, дом 12, кв.24	13 587,46
19	Черкасова Ирина Владимировна ул. Шпачека, дом 12, кв.28	5 810,41
20	Чернышова Светлана Викторовна, ул. Шпачека, дом 12, кв.10	12 881,72
21	Шалина Варвара Антоновна ул. Шпачека, дом 12, кв.1	16 575,37
22	Сидорко Вячеслав Иванович ул. Шпачека, дом 12, кв.42	75 787,87
23	Абрамас Анастасия Михайловна ул. Шпачека, дом 12/9, кв.35	56 997,09
24	Бачалдина Валентина Петровна ул. Шпачека, дом 12/9, кв.8	1 131,39
25	Болдырева Надежда Михайловна, ул. Шпачека, дом 12/9, кв.38	43 123,31
26	Бородавко Сергей Николаевич ул. Шпачека, дом 12/9, кв.26	3 574,89
27	Гуськова Наталья Владимировна ул. Шпачека, дом 12/9, кв.45	17 380,48
28	Дубина Лариса Петровна ул. Шпачека, дом 12/9, кв.23	1 567,67
29	Дунаева Виктория Витальевна, ул. Шпачека, дом 12/9, кв.15	5 788,31
30	Дьячук Сергей Валерьевич ул. Шпачека, дом 12/9, кв.6	57 374,22
31	Ермаченко Светлана Викторовна ул. Шпачека, дом 12/9, кв.41	5 799,05
32	Иващенко Наталья Васильевна ул. Шпачека, дом 12/9, кв.11	13 674,83
33	Комаков Александр Алексеевич, ул. Шпачека, дом 12/9, кв.5	19 277,23
34	Комаров Евгений Александрович ул. Шпачека, дом 12/9, кв.46	18 994,05
35	Коновалов Владимир Павлович ул. Шпачека, дом 12/9, кв.37	20 020,71
36	Кругликовский Вадим Николаевич ул. Шпачека, дом 12/9, кв.14	10 247,27
37	Лыжина Марина Владимировна ул. Шпачека, дом 12/9, кв.20	3 445,15
38	Макарова Наталья Владимировна ул. Шпачека, дом 12/9, кв.40	24 884,79
39	Москвитин Антон Владимирович ул. Шпачека, дом 12/9, кв.39	1 719,70
40	Огородников Константин Валерьевич, ул. Шпачека, дом 12/9, кв.10	41 498,59
41	Пашаева Вера Владимировна, ул. Шпачека, дом 12/9, кв.32	1 071,12
42	Просветова Надежда Ивановна, ул. Шпачека, дом 12/9, кв.49	52 941,22
43	Безденежных Павел Викторович, ул. Шпачека, дом 12/9, кв.53	17 318,38
44	Распутина Татьяна Геннадьевна, ул. Шпачека, дом 12/9, кв.28	2 691,44

№ п/п	ФИО / Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.
45	Распутина Ольга Николаевна, ул. Шпачека, дом 12/9, кв.12	13 629,97
46	Севостьянов Александр Владимирович ул. Шпачека, дом 12/9, кв.34	3 172,28
47	Терехов Анатолий Григорьевич ул. Шпачека, дом 12/9, кв.13	50 939,30
48	Тириков Николай Владимирович, ул. Шпачека, дом 12/9, кв.16	17 189,83
49	Тюрюмина Татьяна Васильевна ул. Шпачека, дом 12/9, кв.3	2 184,88
50	Файзулина Алина Александровна ул. Шпачека, дом 12/9, кв.22	4 413,53
51	Фалеев Николай Анатольевич ул. Шпачека, дом 12/9, кв.24	30 666,54
52	Хохряков Денис Викторович ул. Шпачека, дом 12/9, кв.30	4 507,54
53	Ширшов Сергей Юрьевичул. Шпачека, дом 12/9, кв.19	21 653,97
54	Якупов Ринат Фаилович ул. Шпачека, дом 12/9, кв.44	24 256,90
55	Аббасов Зия Гуламали Оглы ул. Шпачека, дом 12/2, кв.134	5 789,89
56	Аббасов Зия Гуламали Оглы ул. Шпачека, дом 12/2, кв.18	6 690,71
57	Бесщекова Мария Валерьевна , ул. Шпачека, дом 12/2, оф.6	178 638,73
58	Бильдушкинов Владимир Романович ул. Шпачека, дом 12/2, кв.16	1 521,49
59	Бузиков Владимир Иннокентьевич ул. Шпачека, дом 12/2, кв.13	6 230,04
60	Валукина Ольга Валерьевна ул. Шпачека, дом 12/2, кв.33	43 573,92
61	Дементьев Сергей Николаевич ул. Шпачека, дом 12/2, кв.53	5 621,63
62	Дурбажева Елена Валерьевна ул. Шпачека, дом 12/2, кв.5	1 846,16
63	Дурбажева Елена Валерьевна ул. Шпачека, дом 12/2, кв.6	1 020,34
64	Кириллова Юлия Александровна ул. Шпачека, дом 12/2, кв.48	2 168,08
65	Кривий Оксана Альбертовна ул. Шпачека, дом 12/2, кв.45	1 464,37
66	Матвееенко Андрей Михайлович ул. Шпачека, дом 12/2, кв.46	2 631,65
67	Медведев Александр Андреевич ул. Шпачека, дом 12/2, кв.15	1 893,12
68	Моисеева Ольга Михайловна ул. Шпачека, дом 12/2, оф.3	10 993,99
69	Ненько Олег Викторович ул. Шпачека, дом 12/2, кв.34	7 882,58
70	Ощепкова Наталья Борисовна ул. Шпачека, дом 12/2, кв.40	1 427,83
71	Расторгуева Фаина Романовна ул. Шпачека, дом 12/2, кв.20	8 586,52
72	Салонина Екатерина Вячеславовна ул. Шпачека, дом 12/2, кв.47	119 264,05
73	Тарбеев Сергей Прокопьевич ул. Шпачека, дом 12/2, оф.4	45 617,73
74	Тарбеев Сергей Прокопьевич ул. Шпачека, дом 12/2, оф.5	13 310,09
75	Шабалина Оксана Леонидовна ул. Шпачека, дом 12/2, кв.9	4 213,06
76	Шелухин Алексей Анатольевич ул. Шпачека, дом 12/2, кв.41	2 635,02
77	Шкибтан Татьяна Николаевна ул. Шпачека, дом 12/2, кв.25	15 335,92
78	Ануфриева Алена Александровна, ул. Шпачека, дом 12/3, оф. 4	965 358,97
79	Ануфриева Алена Александровнаул. Шпачека, дом 12/3, оф. 5	810 398,70
80	Васькова Татьяна Анатольевнаул. Шпачека, дом 12/3, оф. 3	14 440,21
81	Воронов Павел Михайлович ул. Шпачека, дом 12/3, кв. 36	1 956,25
82	Горбачук Вера Константиновна ул. Шпачека, дом 12/3, кв. 39	4 191,60
83	Гусейнов Юсиф Сирадж оглы ул. Шпачека, дом 12/3, кв. 41	30 256,66
84	Жаркова Валентина Александровна ул. Шпачека, дом 12/3, кв. 1	1 426,74
85	Захарова Ксения Егоровна ул. Шпачека, дом 12/3, кв. 8	4 902,83
86	Зяблова Рада Валерьевна ул. Шпачека, дом 12/3, кв. 57	75 540,11
87	Зяблова Валентина Васильевна ул. Шпачека, дом 12/3, кв. 16	3 095,15
88	Корякина Ирина Владимировна ул. Шпачека, дом 12/3, кв. 24	9 036,24
89	Матвеева Ольга Викторовна ул. Шпачека, дом 12/3, кв. 11	25 842,48
90	ООО Ниагара ул. Шпачека, дом 12/3, оф. 2	128 928,11
91	Орлова Нелля Васильевна ул. Шпачека, дом 12/3, кв. 62	21 341,68
92	Ремизов Алексей Сергеевич ул. Шпачека, дом 12/3, кв. 61	2 562,37
93	Рютин Константин Викторович ул. Шпачека, дом 12/3, кв. 48	2 600,50
94	Смирнов Сергей Александрович ул. Шпачека, дом 12/3, кв. 26	1 718,69
95	Фурсин Валерий Григорьевич ул. Шпачека, дом 12/3, кв. 17	2 541,36
96	Чхарева Светлана Борисовна ул. Шпачека, дом 12/3, кв. 22	4 145,23
97	Андреева Галина Алексеевна ул. Шпачека, дом 12/5, оф.1	19 952,66
98	Ануфриева Алена Александровна ул. Шпачека, дом 12/5, кв.2	31 417,82
99	Аюпов Василь Раисович ул. Шпачека, дом 12/5, кв.46	6 560,29
100	Бадяева Ольга Юрьевна, ул. Шпачека, дом 12/5, кв..24	18 597,98
101	Батюрова Юлия Баймеевна ул. Шпачека, дом 12/5, кв..15	5 111,58
102	Белозерцев Андрей Владимирович ул. Шпачека, дом 12/5, кв.3	26 577,06
103	Бондарчук Светлана Григорьевна ул. Шпачека, дом 12/5, кв..29	7 027,59
104	Валина Галина Юрьевна ул. Шпачека, дом 12/5, кв..22	13 489,41
105	Жуков Анатолий Анатольевич ул. Шпачека, дом 12/5, кв.36	8 736,14

№ п/п	ФИО / Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.
106	Захаренко Александр Федорович ул. Шпачека, дом 12/5, оф.3	18 194,96
107	Захарова Татьяна Сергеевна ул. Шпачека, дом 12/5, кв..58	12 423,43
108	Зверев Валерий Михайлович, ул. Шпачека, дом 12/5, кв.1	4 447,42
109	Ковалева Мария Геннадьевна ул. Шпачека, дом 12/5, кв..54	2 156,99
110	Козлов Валерий Борисович ул. Шпачека, дом 12/5, оф.4	59 775,07
111	Козлов Валерий Борисович ул. Шпачека, дом 12/5, оф.5	177 081,01
112	Комарова Ирина Олеговна ул. Шпачека, дом 12/5, кв.39	3 144,29
113	Кондратьева Валентина Ивановна ул. Шпачека, дом 12/5, кв..14	2 503,74
114	Кормильцева Инна Владимировна ул. Шпачека, дом 12/5, кв..21	9 126,86
115	Красильникова Наталья Викторовна ул. Шпачека, дом 12/5, кв..31	2 451,17
116	Мельникова Алена Александровна ул. Шпачека, дом 12/5, кв..41	6 932,39
117	Молчанов Алексей Евгеньевич ул. Шпачека, дом 12/5, оф..2	18 036,22
118	Новоселова Надежда Анатольевна, ул. Шпачека, дом 12/5, кв..60	3 838,75
119	Ноженко Анна Яковлевна ул. Шпачека, дом 12/5, кв..32	8 410,91
120	Петухова Виктория Владимировна ул. Шпачека, дом 12/5, кв..61	164 966,54
121	Просвирина Раиса Борисовна ул. Шпачека, дом 12/5, кв..35	8 018,93
122	Солонинкина Татьяна Евгеньевна ул. Шпачека, дом 12/5, кв..56	4 925,18
123	Стягова Валентина Анатольевна ул. Шпачека, дом 12/5, кв.51	54 507,79
124	Шавкун Алексей Викторович ул. Шпачека, дом 12/5, кв..5	26 412,43
125	Шершнев Сергей Николаевич ул. Шпачека, дом 12/5, кв..55	48 433,29
126	Ермак Надежда Николаевна ул. Шпачека, дом 12/6, кв.55	2 111,85
127	Аверкова Лариса Дмитриевна ул. Шпачека, дом 12/6, кв.35	23 924,28
128	Амелькин Сергей Андреевич ул. Шпачека, дом 12/6, оф. 4	63 804,03
129	Арефьев Алексей Васильевич ул. Шпачека, дом 12/6, кв.59	11 421,33
130	Ахантьева Валентина Александровна ул. Шпачека, дом 12/6, кв.63	8 235,21
131	Бахитов Шамиль Семенович ул. Шпачека, дом 12/6, кв.5	6 047,18
132	Бендик Анна Александровна ул. Шпачека, дом 12/6, кв.24	9 549,31
133	Бордовская Елена Викторовна ул. Шпачека, дом 12/6, оф.2	11 433,43
134	Воробьева Маргарита Вячеславовна ул. Шпачека, дом 12/6, кв.21	4 256,29
135	Гончар Анна Андреевна ул. Шпачека, дом 12/6, кв.30	26 343,10
136	Данилевич Надежда Михайловна ул. Шпачека, дом 12/6, кв.33	6 516,47
137	Дырикова Наталья Юрьевна ул. Шпачека, дом 12/6, кв.40	8 425,95
138	Жильев Андрей Геннадьевич ул. Шпачека, дом 12/6, кв.60	9 448,80
139	Кадникова Ольга Александровна ул. Шпачека, дом 12/6, оф.5	42 723,66
140	Комбаров Игорь Валерьевич ул. Шпачека, дом 12/6, кв.48	2 290,90
141	Корецкая Антонина Ивановна ул. Шпачека, дом 12/6, кв.41	24 669,30
142	Кузнецова Галина Федоровна ул. Шпачека, дом 12/6, кв.4	1 645,23
143	Любимов Игорь Олегович ул. Шпачека, дом 12/6, оф.3	3 601,60
144	Любимова Татьяна Ивановна ул. Шпачека, дом 12/6, оф.1	11 606,09
145	Маронов Олег Валерьевич ул. Шпачека, дом 12/6, кв.17	4 210,93
146	Митюков Василий Юрьевич ул. Шпачека, дом 12/6, кв.56	10 487,90
147	Новоковский Валерий Александрович ул. Шпачека, дом 12/6, кв.16	58 664,18
148	Ощепков Александр Павлович ул. Шпачека, дом 12/6, кв.38	7 568,24
149	Павлова Елена Михайловна ул. Шпачека, дом 12/6, кв.62	3 300,86
150	Пантелеев Александр Иннокентьевич ул. Шпачека, дом 12/6, кв.31	1 485,37
151	Петров Анатолий Васильевич ул. Шпачека, дом 12/6, кв.6	20 550,60
152	Постникова Елена Леонидовна ул. Шпачека, дом 12/6, кв.1	2 292,10
153	Поташова Валентина Святославовна, ул. Шпачека, дом 12/6, кв.37	6 447,48
154	Протасов Евгений Николаевич ул. Шпачека, дом 12/6, кв.9	2 269,24
155	Протасова София Николаевна ул. Шпачека, дом 12/6, кв. 32	69 747,23
156	Пузикова Светлана Анатольевна ул. Шпачека, дом 12/6, кв.2	11 480,10
157	Тетерин Дмитрий Владимирович, ул. Шпачека, дом 12/6, кв.45	1 758,07
158	Тополевский Николай Юрьевич, ул. Шпачека, дом 12/6, кв.27	273 155,27
159	Третьякова Людмила Ильинична, ул. Шпачека, дом 12/6, кв.11	11 304,43
160	Троицкая Екатерина Владимировна, ул. Шпачека, дом 12/6, кв.26	10 751,55
161	Усольцева Евгения Юрьевна, ул. Шпачека, дом 12/6, кв.20	7 458,96
162	Фролова Екатерина Вадимовна, ул. Шпачека, дом 12/6, кв.58	40 542,59
163	Хантаев Николай Анатольевич ул. Шпачека, дом 12/6, кв.57	67 517,15
164	Цыганкова Алла Владимировна ул. Шпачека, дом 12/6, кв.54	6 423,00
165	Цыгулева Екатерина Валерьевна, ул. Шпачека, дом 12/6, кв.29	5 098,19
166	Чайкина Людмила Георгиевнаул. Шпачека, дом 12/6, кв.46	117 544,60

№ п/п	ФИО / Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.
167	Чернявский Вадим Юрьевич, ул. Шпачека, дом 12/6, кв.13	54 858,02
168	Черняева Екатерина Валерьевна ул. Шпачека, дом 12/6, кв.44	22 225,73
169	Шаргородская Александра Валерьевна ул. Шпачека, дом 12/6, кв.14	2 214,39
170	Шубкина Галина Егоровна ул. Шпачека, дом 12/6, кв.51	43 499,26
171	Щербакова Екатерина Алексеевна ул. Шпачека, дом 12/6, кв.10	1 875,44
172	Эсмонт Оксана Николаевна ул. Шпачека, дом 12/6, кв.50	5 158,03
173	Бабае Бахрам Абдулгусейн оглыул. Шпачека, дом 12/7, кв.23	96 073,57
174	Горбунов Олег Владимирович ул. Шпачека, дом 12/7, кв.44	3 147,39
175	Заровняева Галина Ильинична ул. Шпачека, дом 12/7, кв.16	4 459,98
176	Изосимов Максим Николаевич ул. Шпачека, дом 12/7, кв.53	1 158,85
177	Клоусович Екатерина Евгеньевна ул. Шпачека, дом 12/7, кв. 26	7 540,52
178	Королева Елена Александровна ул. Шпачека, дом 12/7, кв.30	7 666,03
179	Красотина Наталья Валерьевна ул. Шпачека, дом 12/7, кв. 1	10 684,09
180	Маловичко Татьяна Леонидовна, ул. Шпачека, дом 12/7, кв.33	1 767,25
181	Мельников Василий Олегович ул. Шпачека, дом 12/7, офис 4	91 191,99
182	Мусина Тамара Сергеевна ул. Шпачека, дом 12/7, кв.8	3 774,27
183	ОАО "Вымпел-Коммуникации" ул. Шпачека, дом 12/7, оф.2	15 882,15
184	Полушкина Светлана Викторовна ул. Шпачека, дом 12/7, офис 6	16 620,66
185	Попова Снежанна Юрьевна ул. Шпачека, дом 12/7, кв.41	17 280,09
186	Порошин Андрей Михайлович ул. Шпачека, дом 12/7, кв.50	18 196,35
187	Прозорова Марина Александровна ул. Шпачека, дом 12/7, офис 7	37 072,37
188	Пушкарева Марина Львовна ул. Шпачека, дом 12/7, кв.17	164 810,29
189	Романов Алексей Владимирович ул. Шпачека, дом 12/7, кв.9	14 305,23
190	Романов Роман Михайлович ул. Шпачека, дом 12/7, кв.35	58 825,55
191	СПК "Окинский " ул. Шпачека, дом 12/7, оф.5	37 847,15
192	Шелкеев Андрей Ильич ул. Шпачека, дом 12/7, кв. 27	4 044,07
193	Шереметьев Александр Анатольевич ул. Шпачека, дом 12/7, офис 3	17 005,78
194	Алексеев Александр Геннадьевич ул. Шпачека, дом 12/8, кв.49	2 063,62
195	Бугрова Наталия Владимировна ул. Шпачека, дом 12/8, кв.19	3 150,23
196	Варламова Валентина Григорьевна ул. Шпачека, дом 12/8, кв.39	6 177,53
197	Гусейнов Тарлан Исламали оглы ул. Шпачека, дом 12/8, кв.55	8 859,48
198	Зарубина Валентина Владимировна ул. Шпачека, дом 12/8, кв.53	1 300,51
199	Ильяшов Анатолий Анатольевич ул. Шпачека, дом 12/8, кв.35	11 430,42
200	Коннова Екатерина Валерьевна ул. Шпачека, дом 12/8, кв.15	6 978,38
201	Косякова Татьяна Васильевна ул. Шпачека, дом 12/8, кв.12	4 117,74
202	Крылов Александр Сергеевич ул. Шпачека, дом 12/8, кв.51	4 721,39
203	Мельников Игорь Викторович ул. Шпачека, дом 12/8, оф.3	312 725,28
204	Мильнер Ирина Николаевна ул. Шпачека, дом 12/8, кв.47	14 616,68
205	Хороших Ксения Сергеевна, ул. Шпачека, дом 12/8, кв.29	70 417,01
206	Михеева Елена Александровна ул. Шпачека, дом 12/8, кв.54	4 586,09
207	Налётова Александра Владимировна ул. Шпачека, дом 12/8, кв.43	5 599,87
208	Парфёнов Илья Николаевич ул. Шпачека, дом 12/8, кв.61	31 679,07
209	Пельменев Роман Николаевич ул. Шпачека, дом 12/8, кв.57	8 217,80
210	Портнягина Тамара Владимировна ул. Шпачека, дом 12/8, кв.16	6 085,80
211	Савосько Дмитрий Юрьевич, ул. Шпачека, дом 12/8, кв.48	8 126,30
212	Севостьянов Андрей Александрович ул. Шпачека, дом 12/8, оф.2	14 193,87
213	Сопин Александр Александрович ул. Шпачека, дом 12/8, кв.62	10 842,92
214	Тарбеев Сергей Прокопьевич ул. Шпачека, дом 12/8, оф.6	242 392,26
215	Тёткин Денис Петрович ул. Шпачека, дом 12/8, кв.31	1 823,20
216	Тютиков Олег Валерьевич ул. Шпачека, дом 12/8, кв.27	5 121,51
217	Ходонович Сергей Николаевич ул. Шпачека, дом 12/8, кв.34	18 653,21
218	Чертков Александр Николаевич, ул. Шпачека, дом 12/8, оф.2	8 573,89
219	Шубин Андрей Владимирович, ул. Шпачека, дом 12/8, кв.45	7 858,27
220	Языков Анатолий Яковлевич ул. Шпачека, дом 12/8, оф.5	148 239,24
221	Власова Анна Александровна ул. Шпачека, дом 12/1, кв.16	19 567,17
222	Карих Елена Владимировна ул. Шпачека, дом 12/1, кв.36	236 261,76
223	Корнякова Екатерина Сергеевна ул. Шпачека, дом 12/1, кв.5	6 236,62
224	Морозова Наталья Николаевна ул. Шпачека, дом 12/1, кв.2	13 224,94
225	Труфанова Наталья Георгиевна ул. Шпачека, дом 12/1, кв.6	2 163,59
226	Федина Ольга Витальевна ул. Шпачека, дом 12/1, кв.32	28 218,58
227	Власкин Константин Викторович ул. Шпачека, дом 10, кв. 23	8 925,00

№ п/п	ФИО / Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.
228	Игнаткова Элина Евгеньевна ул. Шпачека, дом 10, кв. 33	9 190,54
229	Коновалов Евгений Сергеевич ул. Шпачека, дом 10, кв.26	11 351,64
230	Лузгина Алина Владиславовна ул. Шпачека, дом 10, кв. 28	56 167,19
231	Малолепший Вячеслав Владимирович ул. Шпачека, дом 10, кв.6	17 361,27
232	Олигов Харон Магаметович ул. Шпачека, дом 10, кв. 3	33 157,64
233	Суворова Римма Николаевна ул. Шпачека, дом 10, кв.7	9 144,85
234	Юрьева Марина Сергеевна ул. Шпачека, дом 10, кв.8	168 150,71
235	Белоконь Олег Анатольевич ул. Шпачека, дом 10, кв.24	26 566,24
236	Бугера Николай Алексеевич ул. Шпачека, дом 10, кв. 19	15 947,20
237	Генеровская Марина Андреевна ул. Шпачека, дом 10, кв. 21	42 256,70
238	Зайцева Анна Геннадьевна ул. Шпачека, дом 10, кв.16	13 084,00
239	Зиминая Наталья Сергеевна ул. Шпачека, дом 10, кв.35	6 032,65
240	Игнаткова Элина Евгеньевна ул. Шпачека, дом 10, кв. 33	9 190,54
241	Корзенникова Оксана Геннадьевна Иркутск, ул. Шпачека, дом 10, кв. 10	3 127,29
242	Кудряшова Людмила Ильинична г. Иркутск, ул. Просвещения, дом 20, кв. 44	4 700,01
243	Кузнецова Наталья Анатольевна ул. Шпачека, дом 10, кв.4	15 718,31
244	Лаптева Оксана Юрьевна ул. Шпачека, дом 10, кв. 11	62 102,62
245	Мирасова Наталья Николаевна ул. Шпачека, дом 10, кв.15	10 200,47
246	Саулина Маргарита Юрьевна ул. Шпачека, дом 10, кв.27	17 304,10
247	Цыгулев Сергей Николаевич ул. Шпачека, дом 10, кв. 9	9 160,11
248	Чигрова Валентина Евгеньевна ул. Шпачека, дом 10, кв.25	6 369,32
249	Шраплау Татьяна Анатольевна ул. Шпачека, дом 10, кв.4	5 617,25
250	Эсмонт Оксана Николаевна ул. Шпачека, дом 10, кв.20	45 090,22
251	Юрьева Марина Сергеевна ул. Шпачека, дом 10, кв.8	168 150,71
	ИТОГО	8 369 258,15

Всего 251 дебитор, из них: 3 юридических лица на общую сумму 182 657,41 руб. (2,18% от всей суммы оцениваемой задолженности). Основная часть задолженности представлена долгами физических лиц по оплате коммунальных услуг. Точные сроки возникновения задолженности не известны.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки - Право требования задолженности по коммунальным платежам, принадлежащее ТСЖ «УЛИЦА ШПАЧЕКА, 10», на общую сумму 8 369 258 руб. 15 коп., относится к рынку прав требования (дебиторской задолженности).

Приведем данные государственной статистики, касающиеся размера и динамики дебиторской задолженности крупных и средних организаций России за последние несколько лет:

Таблица 3. Динамика дебиторской задолженности организаций (без субъектов малого предпринимательства) Российской Федерации⁴

	Дебиторская задолженность (на конец года, млрд. рублей)	из нее: просроченная (на конец года, млрд. рублей)	Из общего объема дебиторской задолженности	
			зadolженность покупателей и заказчиков	из нее: просроченная
2014	31014	2016	16074	1635
2015	35736	2276	17259	1731
2016	37053	2241	18388	1544
2017	40258	2329	19295	1639
2018	46669	2647	22801	1822

Анализируя приведенные в таблице данные, можно сказать, что доля просроченной дебиторской задолженности не высока и составляет в среднем 5,8% от общего ее объема. Большую часть всей дебиторской

⁴ http://www.gks.ru/free_doc/new_site/finans/dindz.htm

задолженности организаций составляет задолженность покупателей и заказчиков (в среднем около 47,9%), доля просроченной в последней – 8,5%.

Таблица 4. Темпы роста (снижения) дебиторской задолженности организаций (без субъектов малого предпринимательства) по Российской Федерации ⁵

	Дебиторская задолженность (на конец года, в % к предыдущему году)	из нее: просроченная (на конец года, в % к предыдущему году)	Из общего объема дебиторской задолженности	
			задолженность покупателей и заказчиков	из нее: просроченная
2014	118,1	136,0	119,8	136,3
2015	115,2	112,9	107,4	105,9
2016	103,7	98,5	106,5	89,2
2017	108,6	103,9	104,9	106,1
2018	115,9	113,7	118,2	111,2

Как следует из приведенных выше данных, размер дебиторской задолженности имеет тенденцию к росту.

Известно, что в бухгалтерском учете под дебиторской задолженностью, как правило, понимаются имущественные права, представляющие собой один из объектов гражданских прав. Согласно статье 128 Гражданского кодекса Российской Федерации: «К объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага». Следовательно, право на получение дебиторской задолженности является имущественным правом, а сама дебиторская задолженность является частью имущества организации, из чего можно сделать вывод о том, что право на дебиторскую задолженность может быть объектом купли-продажи и других видов пользования и распоряжения.

Рынок дебиторской задолженности в России не развит, сделки купли-продажи прав требований предприятий единичны и характеризуются большими различиями в условиях продажи и «качестве» задолженности различных предприятий, по большей части установить даты регистрации сделок, количество и рыночный характер не представляется возможным.

Продажа дебиторской задолженности предпринимается в настоящее время в основном в ходе исполнительного производства и процедуры банкротства.

Анализ дебиторской задолженности показывает маловероятность ее взыскания в значительных количествах. Относительно части дебиторской задолженности выявить ее размер, наличие права (требования) и возможность взыскания затруднительно, ввиду следующих обстоятельств:

- отсутствует (или еще не обнаружена) часть первичных документов, имеющих существенное значение в определении возникновения, изменения, исполнения прав и обязательств сторон;
- документальное оформление взаимоотношений сторон является не полным, имели место: отгрузки и платежи в третьи адреса, устные договоренности, существование и правомерность которых будет невозможно доказать в суде;
- по части дебиторов отсутствуют сведения об их существовании и месте нахождения;
- имеются неурегулированные между сторонами разногласия по вопросу сумм и существа задолженности, которые необходимо решать через суд.

Более 50% представленной на продажу дебиторской задолженности не реализуется по причине отсутствия спроса и ее неликвидности. Практически вся дебиторская задолженность менее 50 000 рублей является неликвидной, так как затраты на ее возвращение как правило больше ее рыночной стоимости.

Следует отметить, что ликвидная дебиторская задолженность реализуется с коэффициентом наполняемости не более 30% от ее номинальной стоимости, при этом коэффициент дисконта составляет в среднем от 40% до 80% (в некоторых случаях расчетный дисконт может составлять 100%, что означает продажу актива по предлагаемой цене спроса)⁶.

Рассматривая ситуацию по рынку корпоративных долгов, в частности дебиторской задолженности, можно отметить, что данный рынок находится на стадии развития.

⁵ http://www.gks.ru/free_doc/new_site/finans/temp_dz.htm

⁶ <http://www.fssprus.ru/>

Таблица 5. Типичные существенные ценообразующие параметры задолженности⁷

№ п/п	Параметр
1	Сумма задолженности
2	Предполагаемая дата возврата
3	Качество правоустанавливающих / правоподтверждающих документов
4	Наличие и продолжительность просрочки
5	Согласие должника с фактом наличия задолженности и принятые должником меры по ее погашению
6	Финансовое состояние должника
7	Наличие и характеристики обеспечения Задолженности в виде залога
8	Наличие и характеристики обеспечения Задолженности в виде поручительства
9	Проделанная кредитором претензионная работа и ее результаты
10	Доля оцениваемой задолженности в общей сумме кредиторской задолженности должника, очередь погашения требований, к которой относится объект оценки
11	Истечение срока исковой давности

Таблица 6. Значения типовых ценообразующих параметров, свидетельствующих о наличии признаков проблемной задолженности⁸

Параметр	Значение, свидетельствующее о наличии признака проблемной задолженности	Дисконт к номиналу	Комментарий
Истечение срока исковой давности	Срок исковой давности истек	100%	После истечения срока исковой давности заинтересованное лицо утрачивает возможность требовать в судебном порядке принудительной защиты нарушенного права.
Сумма задолженности	< 1/4 месячной заработной платы юриста	→ 100%	При незначительной величине задолженности работа по его взысканию экономически нецелесообразна. Средняя трудоемкость взыскания задолженности может быть оценена на уровне 1/4 месяца работы юриста. Данная трудоемкость включает знакомство с документами, подготовку позиции, участие в судебных заседаниях, других мероприятиях и пр. Информация о величине заработной платы в конкретном регионе может быть получена из профильных источников, например, hh.ru. Дисконт указан для ситуации, когда положительное для кредитора судебное решение отсутствует.
Состав и качество правоустанавливающих / правоподтверждающих документов	Документы отсутствуют либо оформлены ненадлежащим образом	→ 100%	Эффективность претензионной работы снижается при: - отсутствии документов, подтверждающих наличие задолженности; - ненадлежащем оформлении указанных документов (например, у подписантов отсутствовали необходимые полномочия, не получены корпоративные одобрения).
Наличие судебного решения	Наличие отрицательного для кредитора судебного решения, вступившего в законную силу	> 90%	Отрицательные для кредитора судебные решения делают возможным погашение долга только при условии их пересмотра вышестоящими судебными инстанциями либо в добровольном со стороны должника порядке.
Финансовое состояние должника	1. Должник является банкротом. Задолженность отнесена к третьей реестровой очереди. Требования кредитора не обеспечены залогом или поручительством. 2. Актуальные данные о финансовом состоянии должника отсутствуют.	> 90%	Обычно отсутствие информации о финансовом состоянии должника свидетельствует о том, что он не имеет возможности выполнить обязательства по долгу или намерен их избежать и имеет соответствующие возможности.

⁷ Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости прав требования задолженности (МР–1/17 от 11.01.2017г.)
https://srosovnet.ru/activities/Metod/method_r/mr_zadolgennost/

⁸ Там же

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение наиболее эффективного использования оцениваемого объекта в настоящем Отчете нами не проводилось в связи с его спецификой.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Этапы проведения оценки

В соответствии с п.23 ФСО №1 проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

5.2. Определение типа стоимости, обоснование выбора подходов и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости

Определение рыночной стоимости приводится в соответствии со ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ и разделом III «Виды стоимости» Федеральных стандартов оценки ФСО № 2:

«Рыночная стоимость» – есть наиболее вероятная цена, по которой 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, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Существует три общепринятых подхода в оценке рыночной стоимости объектов движимого и недвижимого имущества:

- **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
- **сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- **доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Выбор того или иного подхода в оценке осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Согласно Методическим рекомендациям по оценке рыночной стоимости прав требования задолженности МР–1/17 от 11.01.2017 г., рекомендованным к практической апробации Некоммерческим партнерством «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», в зависимости от значений ценообразующих параметров Задолженности обычно применяют следующие подходы к оценке:

Таблица 7. Подходы к оценке задолженности

Обеспечение	Вероятность возврата	
	низкая	высокая
Отсутствует	сравнительный	доходный, сравнительный
Залог или поручительство	доходный	

Затратный подход к оценке Задолженности, как правило, не применяется.

Учитывая основные характеристики оцениваемой задолженности (тип дебиторов, сумма долга, отсутствие залога и поручительства, вероятность возврата и т.д.), в настоящем отчете при определении стоимости объекта оценки был использован только **сравнительный** подход.

6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В рамках сравнительного подхода к оценке права требования была использована методика Национальной коллегии оценщиков. Этот метод был основан на данных по аналогичным объектам – правам требования (дебиторской задолженности) к населению (физическим лицам) по оплате за коммунальные услуги, которые были реализованы или выставлены на торги на свободном рынке в период с 01.08.2021г. по 01.02.2022г. на территории Российской Федерации.

В качестве показателя для сопоставления оцениваемого объекта и объектов-аналогов выступал коэффициент соотношения итоговой цены сделки/предложения и балансовой (номинальной) стоимости задолженности (процент взыскания).

Корректировки к рыночной стоимости объектов-аналогов не применялись, так как различия в ценообразующих параметрах были учтены на этапе отбора объектов-аналогов – сформирована выборка объектов-аналогов, значения ценообразующих параметров которых максимально близки к значениям объекта оценки, т.е.:

- относятся к одной группе;
- имеют сопоставимую сумму задолженности;
- имеют сопоставимые предполагаемые сроки и вероятность погашения.

Расчет средней величины процента взыскания по объектам-аналогам представлен в таблице ниже.

Таблица 8. Описание аналогов объекта оценки. Расчет среднего значения коэффициента взыскания

Номер торгов	Дата	Наименование объекта-аналога	Номинальная сумма задолженности, руб.	Итоговая цена, руб.	% взыскания	Источник информации
9137-ЗТПП-2	17.01.2022	Лот №2: Дебиторская задолженность населения коммунального сектора за услуги по вывозу (транспортировке) и утилизации (захоронению) твердых бытовых (коммунальных) отходов. Кемеровская область, Беловские городской округ. Сумма задолженности -1 695 187,58 рублей	1 695 187,58	161 111,00	9,50%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=c791730f-0316-48cc-8439-185ac925faed
9137-ЗТПП-1	17.01.2022	Лот №1: Дебиторская задолженность населения частного сектора за услуги по вывозу (транспортировке) и утилизации (захоронению) твердых бытовых (коммунальных) отходов. Кемеровская область, Беловские городской округ. Сумма задолженности -5 095 902,43 рублей	5 095 902,43	459 959,00	9,03%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=a1c9128c-9370-48bf-a2e6-fbd937eabc3d
101146	19.01.2022	Дебиторская задолженность населения перед ООО "УК "Квартал" за оказанные Коммунальные услуги и содержание многоквартирных домов в кол. 3168049 рублей 00 коп.	3 168 049,00	272 133,34	8,59%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=a6ed81af-c690-4ec1-9d0a-a4a0d341276d
СТПБ-1080-2	24.12.2021	Дебиторская задолженность ООО «Тепломиг» к населению (жители п.Подъяланка Иркутской области) по коммунальным услугам номинальным размером 2 017 587,38 руб. (размер требования может изменяться с учётом гашения)	2 017 587,38	181 582,86	9,00%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=fb0b5572-d6a7-44c2-bbff-ddee08463d41
76013-ОТПП-1	28.12.2021	дебиторская задолженность дебиторская задолженность населения за отпущенную тепловую энергию на отопление и ГВС за период с 01.10.2018 по 31.10.2021 гг. сумма задолженности 17 248 965 руб. 12 коп. Окончательная сумма дебиторской задолженности и стоимость реализации подлежат уточнению и корректировки с учетом фактических поступлений на дату проведения торгов, дату заключения договора, дату подписания акта. Имущество продается единым лотом	17 248 965,12	2 011 000,00	11,66%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=bd2bafb9-e8fc-4409-967d-872daa485d2c
100090	01.11.2021	ЛОТ №1 – Задолженность населения п. им. Маршала Жукова за отопление и горячую воду в сумме 2 083 704,81 руб. с учетом погашений.	2 083 704,81	300 000,00	14,40%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=ed7dc77f-0c2e-4c47-b98d-2b9ae70e91a3
ПП-67108	09.11.2021	Дебиторская задолженность к населению в размере 48 767 655,59 руб.	48 767 655,59	4 433 081,00	9,09%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=c8971db2-e883-496c-8f63-f8cbc1e7a9f6
ПП-39304	20.12.2021	Дебиторская задолженность населения по коммунальным платежам совокупным размером 4 030 018,00 рублей за коммунальные услуги перед ТСЖ "Социум"	4 030 018,00	390 000,00	9,68%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=ccdbf64a-4161-4a36-93f9-5f317372481f
		Средний процент взыскания, %			10,12%	

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта - Право требования задолженности по коммунальным платежам, принадлежащее ТСЖ «УЛИЦА ШПАЧЕКА, 10», на общую сумму 8 369 258 руб. 15 коп., сравнительным подходом был выполнен путем умножения суммы задолженности, принятой к расчету, на величину среднего процента взыскания и представлен в таблице ниже.

Таблица 9. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Объект оценки	Сумма задолженности, руб.	Средний процент взыскания, %	Рыночная стоимость права требования, руб.
Право требования задолженности по коммунальным платежам, принадлежащее ТСЖ «УЛИЦА ШПАЧЕКА, 10», на общую сумму 8 369 258 руб. 15 коп.	8 369 258,15	10,12%	846 798,39

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

В настоящем разделе Отчёта сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = C_1 * K_1 + C_2 * K_2 + C_3 * K_3;$$

где:

C – итоговая величина стоимости объекта;

C₁ – результат оценки затратным подходом;

C₂ – результат оценки сравнительным подходом;

C₃ – результат оценки доходным подходом;

K₁, K₂, K₃ – соответствующие весовые коэффициенты (K₁ + K₂ + K₃ = 1).

Расчет рыночной стоимости объекта оценки производился только сравнительным подходом, поэтому его результатам присвоен максимальный коэффициент 1,0.

Результаты оценки сведены в следующей таблице.

Таблица 10. Обобщение результатов расчетов рыночной стоимости при использовании различных подходов к оценке

Наименование	Право требования задолженности по коммунальным платежам, принадлежащее ТСЖ «УЛИЦА ШПАЧЕКА, 10», на общую сумму 8 369 258 руб. 15 коп.
Затратный подход, руб.	Не применялся
Весовой коэффициент	-
Сравнительный подход, руб.	846 798,39
Весовой коэффициент	1,0
Доходный подход, руб.	Не применялся
Весовой коэффициент	-
Согласованное значение рыночной стоимости, руб.	846 798,39
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (округленно), руб.	846 798,00

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость объекта оценки – Право требования задолженности по коммунальным платежам, принадлежащее ТСЖ «УЛИЦА ШПАЧЕКА, 10», на общую сумму 8 369 258 руб. 15 коп., по состоянию на 03 февраля 2022 года, составляет (округленно)⁹:

846 798,00 (Восемьсот сорок шесть тысяч семьсот девяносто восемь) рублей

Оценщик

Генеральный директор ООО «АОК»



Е.И. Кельберг

А.Г. Середкин

⁹ п. 14 ФСО №3 «Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления» Поскольку нормативными правовыми актами не установлен порядок применения правил округления чисел, представляется обоснованной позиция округления до значений, принятая рынком (т.е. до каких знаков принято округлять на данном сегменте рынка), по правилам математического округления.

Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки) (ст. 16 ФЗ-135)

Лицо, нижеподписавшееся, являясь профессиональным оценщиком, настоящим удостоверяет, что:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью, по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.
- Исполнитель по договору на проведение оценки №38-А/2022 от 27.01.2022г. не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.
- Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерства экономического развития РФ.
- В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик

Генеральный директор ООО «АОК»



Е.И. Кельберг

А.Г. Середкин

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

9.1. Копии документов, содержащие сведения об Оценщике





ПОЛИС
№700-0002412-04704

«08» октября 2021 г.

страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования между Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания "Гелиос"», действующим на основании Устава Общества, и Страхователем, заключившим настоящий Полис. Договор, Приложения к нему, в соответствии с действующими на дату заключения договора «Правилами страхования ответственности оценщиков», которые являются неотъемлемой частью договора страхования.

1. Страхователь – юридическое лицо	Полное наименование Общества с ограниченной ответственностью «Абсолют. Оценка и Консалтинг» в лице Генерального директора Сергеева Александра Гавриловича, действующего на основании Устава Общества, ИНН: 3812059405, КПП: 384901001, ОГРН 1163850088291 Место нахождения 664007, г. Иркутск, ул. Девятерских Собитий, д. 29, оф. 419 р/с 40702810623470001210 в банке ФИЛИАЛ «НОВОСИБИРСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК» к/с 30101810600000000774 БИК 045004774			
2. Страхованию подлежит ответственность (необходимо отметить ☒)	☒ По всем видам оценочной деятельности, осуществляемой Страхователем ☐ По договору № _____ от «__» ____ 20__ г. об оценке объекта оценки, заключенному Страхователем			
3. Выгодоприобретатель	Третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред при осуществлении сотрудниками Страхователя оценочной деятельности и заключен, заключившие договор на проведение оценки объекта оценки со Страхователем и понесшие убытки.			
4. Объект страхования	Имущественные интересы Страхователя (лица, риск ответственности которого застрахован), связанные с риском ответственности за причинение ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате нарушения требований федерального закона, регулирующих оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов, действующих в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
5. Страховой случай	Выполнение Страхователем (лицом, риск ответственности которого застрахован) за нарушение требований федерального закона, регулирующих оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
6. Страховая сумма	5 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 коп.			
7. Страховая премия	4 000 (Четыре тысячи) руб. 00 коп.			
8. Формиал	Не установлена			
10. Лимит ответственности на один и тот же страховой случай	5 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 коп.			
11. Порядок оплаты страховой премии:				
Страховые взносы	1-й взнос	2-й взнос	3-й взнос	4-й взнос
Дата внесения, до	11.10.2021			
Сумма	4 000,00			
12. Срок действия Полиса (срок страхования)	Договор страхования действует в силу с момента оплаты страховой премии (первого страхового взноса), но не ранее 11.10.2021 г. и действует по 10.10.2022 г.			
Дополнительные условия	Во всем, что не предусмотрено настоящим Полисом, действуют Правила. С Правилами страхования, условиями настоящего Полиса, подробным описанием выплат Страхователя, правом на информацию о возмещении страхового возмещения, Правилами страхования получить. Правила размещены на официальном сайте Страхователя и информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: http://geliyos.ru/aboutus/aboutus .			
СТРАХОВЩИК (представитель Страховщика)	ООО «Абсолют. Оценка и Консалтинг» Адрес: 109544, г. Москва, Бульвар Энтузиастов, д. 2; ИНН 7708512409; КПП 775010001; Иркутский филиал - Адрес: г. Иркутск, ул. Девятерских Собитий, 109 КПП 384901001; Филиал «Абсолют. Оценка и Консалтинг» в г. Москва - р/с 40702810623470001210 в банке ФИЛИАЛ «НОВОСИБИРСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК» к/с 30101810600000000774 БИК 045004774 Генеральный директор (подпись) М.П. «Абсолют. Оценка и Консалтинг» в г. Москва			
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Абсолют. Оценка и Консалтинг» С полным текстом «Правил страхования ответственности оценщиков» ознакомиться и согласен. Указанные Правила подписаны: Адрес: 664007, г. Иркутск, ул. Девятерских Собитий, д. 29, оф. 419 ИНН 3812059405 КПП 384901001 ФИЛИАЛ «НОВОСИБИРСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК» р/с 40702810623470001210 в банке ФИЛИАЛ «НОВОСИБИРСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК» БИК 045004774 Генеральный директор (подпись) М.П. «Абсолют. Оценка и Консалтинг» в г. Москва			
М.П. «Гелиос» в г. Москва	М.П. «Абсолют. Оценка и Консалтинг» в г. Москва			

(continued)

Код

0317015

1

68.32.1

Дата	25.01.2022
------	------------

Вид операции	-
--------------	---

1

инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами

AKT

Номер документа	Дата составления
09-КП	03.02.2022

Акт составлен комиссией о том, что по состоянию на « 03 » февраля 2022 г. проведена инвентаризация расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами.

При инвентаризации установлено следующее:

1. По дебиторской задолженности

Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	Сумма по балансу, руб. коп.			
		всего	в том числе задолженность		с истекшим сроком исковой давности
			подтвержденная дебиторами	не подтвержденная дебиторами	
1	2	3	4	5	6
Физические лица (задолженность по оплате коммунальных платежей) проживающие по адресу г. Иркутск, ул. Шпагачева, д. 12/1		305 672,70	-	316 203,55	-
Физические лица (задолженность по оплате коммунальных платежей) проживающие по адресу г. Иркутск, ул. Шпагачева, д. 12/2		488 359,90	-	387 336,20	-

Edward

Физические лица (задолженность по оплате коммунальных платежей) проживающие по адресу г. Иркутск, ул. Шпачека, д. 12/3		2 110 283,88	-	2 097 425,30	-
Физические лица (задолженность по оплате коммунальных платежей) проживающие по адресу г. Иркутск, ул. Шпачека, д. 12/5		773 257,90	-	815 026,12	-
Физические лица (задолженность по оплате коммунальных платежей) проживающие по адресу г. Иркутск, ул. Шпачека, д. 12/6		1 147 942,92	-	1 192 499,37	-
Физические лица (задолженность по оплате коммунальных платежей) проживающие по адресу г. Иркутск, ул. Шпачека, д. 12/7		629 353,96	-	626 428,31	-
Физические лица (задолженность по оплате коммунальных платежей) проживающие по адресу г. Иркутск, ул. Шпачека, д. 12		578 636,50	-	717 201,86	717 201,86
Физические лица (задолженность по оплате коммунальных платежей) проживающие по адресу г. Иркутск, ул. Шпачека, д. 12/8		968 651,60	-	1 474 657,05	-
Физические лица (задолженность по оплате коммунальных платежей) проживающие по адресу г. Иркутск, ул. Шпачека, д. 12/9		593 135,60	-	593 556,17	593 556,17
Физические лица (задолженность по оплате коммунальных платежей) проживающие по адресу г. Иркутск, ул. Шпачека, д. 10		774 067,40	-	774 067,40	-
Итого		8 369 258,15	-	8 369 258,15	1 310 758,03



Оборотная сторона формы № ИНВ-17

2. По кредиторской задолженности

Наименование счета бухгалтерского учета и кредитора	Номер счета	Сумма по балансу, руб. коп.			
		в том числе задолженность			с истекшим сроком исковой давности
		всего	подтвержденная кредиторами	не подтвержденная кредиторами	
1	2	3	4	5	6
ООО "Иркутскэнерго"		1637644,78	-	1637644,78	-
ПАО "Иркутскэнерго"		642012,70	-	642012,70	-
ФНС России		27262,28	-	27262,28	-
МУП Водоканал г.Иркутска		1149246	-	1149246	-
			-		-
			-		-
Итого		3456165,76	-	3456165,76	-

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по акту инвентаризации проверены.

Председатель комиссии

Конкурсный упр-ий

(подпись)

Троицкая И.Л.

(расшифровка подписи)

Члены комиссии:

(подпись)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(расшифровка подписи)

(подпись)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(расшифровка подписи)

(подпись)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(расшифровка подписи)



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Бульвар Гагарина, 70, Иркутск, 664025, тел. (3952) 24-12-96; факс (3952) 24-15-99
дополнительное здание суда: ул. Дзержинского, 36А, Иркутск, 664011,
тел. (3952) 261-709; факс: (3952) 261-761
<http://www.irkutsk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

о признании должника банкротом
и об открытии конкурсного производства

г. Иркутск
15.05.2020 г.

Дело № А19-14817/2019

Резолютивная часть решения объявлена 13.05.2020 года.

Решение в полном объеме изготовлено 15.05.2020 года.

Арбитражный суд Иркутской области в составе судьи Поляковой Е.Г., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Бурдуковской К.Н., рассмотрев в судебном заседании отчет временного управляющего Товарищества собственников жилья «Улица Шпачека, 10» Троицкой Ирины Леонидовны о результатах проведения процедуры наблюдения по делу по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Иркутская энергосбытовая компания» (ИНН 3808166404, ОГРН 1073808009659, место нахождения: 664033, Иркутск, Лермонтова, д. 257) о признании Товарищества собственников жилья «Улица Шпачека, 10» (ИНН 3810036642, ОГРН 1043801433720, место нахождения: 664002, Иркутск, ул. Шпачека, д. 10) несостоятельным (банкротом), при участии в судебном заседании:
от финансового управляющего – не явился, извешен;
иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, ходатайства не направили;
о времени и месте судебного разбирательства считаются уведомленными надлежащим образом в силу части 1 статьи 123, части 6 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Иркутская энергосбытовая компания» (далее – ООО «Иркутскэнергосбыт», заявитель, кредитор) 17.06.2019г. обратилось в

Арбитражный суд Иркутской области с заявлением о признании товарищества собственников жилья «Улица Шпачека, 10» (далее – ТСЖ «Улица Шпачека, 10», должник) несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 29.10.2019г. (резолютивная часть оглашена 28.10.2019г.) Товарищество собственников жилья «Улица Шпачека, 10» признано банкротом, в отношении Товарищества собственников жилья «Улица Шпачека, 10» введена процедура – наблюдение, временным управляющим утвержден арбитражный управляющий Троицкая Ирина Леонидовна.

В судебном заседании рассматривается отчет временного управляющего о результатах проведения наблюдения.

От временного управляющего через канцелярию суда 26.03.2020г. поступило ходатайство о признании должника банкротом и об открытии в отношении должника процедуры конкурсного производства, представлены материалы по проведенному анализу финансового состояния и первому собранию кредиторов Товарищества собственников жилья «Улица Шпачека, 10».

Должник в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства уведомлен надлежащим образом, своего представителя в судебное заседание не направил, каких-либо ходатайств (заявлений), а также отзыв на заявление о признании его несостоятельным (банкротом) в суд не направил.

Иные лица, участвующие в деле о банкротстве, в арбитражном процессе по делу о банкротстве, в судебное заседание не явились, ходатайства не направили; о времени и месте судебного разбирательства уведомлены надлежащим образом (часть 6 статьи 121, часть 1 статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Поскольку неявка лиц, надлежащим образом извещенных о месте и времени рассмотрения заявления, не является препятствием к его рассмотрению, заявление в порядке частей 3, 5 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации рассматривается в их отсутствие.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд установил следующее.

Товарищество собственников жилья «Улица Шпачека, 10» зарегистрировано в качестве юридического лица 09.12.2004г., о чем налоговым органом в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице за основным государственным регистрационным номером 1043801433720.

ТСЖ «Улица Шпачека, 10» состоит на налоговом учете в Межрайонной инспекцией ФНС России №17 по Иркутской области; юридическому лицу, как налогоплательщику, присвоен идентификационный номер налогоплательщика 3810036642.

Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц по состоянию на 14.06.2019г. основным видом деятельности ТСЖ «Улица Шпачека, 10» является деятельность по управлению эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

Из отчета временного управляющего Товарищества собственников жилья «Улица Шпачека, 10» следует, что за период наблюдения им проведены следующие мероприятия:

- в газете «Коммерсантъ» № 206 от 09.11.2019г. опубликовано объявление о введении в отношении должника наблюдения №38030058364, размещено в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве 30.10.2019 (сообщение № 4324615);
- направлены запросы о предоставлении информации о должнике в регистрирующие и иные органы;
- сформулировано заключение о наличии (отсутствии) признаков фиктивного и преднамеренного банкротства,
- сформулировано заключение о наличии (отсутствии) оснований для оспаривания сделок должника;
- проведен анализ финансового состояния должника⁴
- проведено первое собрание кредиторов;

Согласно реестру требований кредиторов Товарищества собственников жилья «Улица Шпачека, 10» задолженности по первой и второй очереди не установлено, в реестр требований кредиторов включены требования кредиторов третьей очереди в размере 1 420 184 руб. 26 коп.

С целью выявления имущества должника временным управляющим направлены запросы в органы, осуществляющие учет транспортных средств, регистрацию прав на объекты недвижимого имущества по месту нахождения должника.

ОГН и РАМТР ГИБДД сообщило, что за ТСЖ «Улица Шпачека, 10» автомототранспортные средства не зарегистрированы и ранее зарегистрированы не были, согласно «ФИС ГИБДД М» по состоянию на 13.12.2019г. (справка №3/195406911767 от 27.11.2019г.).

Енисейское управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и автономному надзору сообщило, что сведения о зарегистрированном имуществе за организацией ТСЖ «Улица Шпачека, 10» управление не располагает, так как сбор таких сведений не входит в его компетенцию (письмо №825-53039/68 от 04.12.2019г..

Согласно сведениям Комитета по управлению муниципальным имуществом (справка №505-74-25015719 от 29.11.2019г.) в отношении ТСЖ «Улица Шпачека, 10» земельные участки, а также иное недвижимое имущество не числится.

Государственное учреждение – Иркутское региональное отделение фонда социального страхования РФ (письмо №05-20-04-21626 от 29.11.2019г.) сообщило, что пострадавшие, получающие обеспечение по страхованию в порядке ФЗ от 24.07.1998г. за №125-ФЗ «Об обязательном страховании от несчастных случаев на производстве и профзаболеваний», отсутствуют.

На дату 21.06.2019г. задолженность по страховым взносам, пеням и штрафам на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профзаболеваний составляет 5 088 руб. 93 коп. (в том числе недоимка – 4 842 руб. 29 коп., пени – 246 руб. 64 коп., штраф 0 руб. 00 коп.).

Задолженность по страховым взносам, пеням, штрафам на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством по состоянию на 01.01.2017г. отсутствует.

В связи с передачей полномочий по администрированию страховых взносов на обязательное социальное страхование по ВНиМ налоговым органам, филиал №1 не располагает информацией о задолженности по ВНиМ, сложившейся с 01.01.2017г.

На дату 29.11.2019г. текущая задолженность ТСЖ «Улица Шпачека, 10» по НС составляет 1 677 руб. 05 коп., в том числе недоимка – 1541 руб. 33 коп., пени – 135 руб. 72 коп., штраф – 0 руб. 00 коп.

Филиал №1 Государственного учреждения – Иркутского регионального отделения Фонда социального страхования РФ (письмо №07-15/06-21626 от 29.11.2019г.) сообщило, что на 29.11.2019г. информации о наличии (отсутствии) граждан, перед которыми ТСЖ «Улица Шпачека, 10» несет ответственность за причинение вреда жизни и здоровью работников не зарегистрировано.

В письме №18-2905 от 28.11.2019г. ФБУ «Администрация Байкало-Ангарского бассейна» сообщило, что в Государственном судовом реестре за ТСЖ «Улица Шпачека, 10» суда внутреннего водного плавания на праве собственности (ином законном праве) не зарегистрировано.

МИФНС России №19 по Иркутской области в письме №17-23/024603 от 03.12.2019г. сообщило, что за ТСЖ «Улица Шпачека, 10» контрольно-кассовая техника не зарегистрирована.

Согласно данным Службы Гостехнадзора Иркутской области (справка №78/03-27-5712/19 от 21.11.2019г.) за ТСЖ «Улица Шпачека, 10» в службе Гостехнадзора г. Ангарска и Ангарского района транспортных средств не зарегистрировано.

Согласно Уведомлению Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии №КУВИ-001/2019-28620884 от 29.11.2019г. за ТСЖ «Улица Шпачека, 10» объекты недвижимости не зарегистрированы.

Из пункта 1 статьи 70 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» следует, что анализ финансового состояния должника проводится в целях определения достаточности принадлежащего должнику имущества для покрытия расходов в деле о банкротстве, в том числе расходов на выплату вознаграждения арбитражным управляющим, а также в целях определения возможности или невозможности восстановления платежеспособности должника в порядке и в сроки, которые установлены указанным Федеральным законом.

По результатам проведенного анализа финансового состояния должника временным управляющим ТСЖ «Улица Шпачека, 10» сделаны следующие выводы:

- анализ коэффициентов, характеризующих платежеспособность должника показал, что для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения обязательств у предприятия нет оборотных средств, отсутствует возможность немедленно погасить краткосрочную задолженность; отсутствует реальная возможность расплатиться по обязательствам своим имуществом;
- в результате анализа коэффициентов, характеризующих финансовую устойчивость должника, видно, что деятельность должника не велась, предприятие финансово не устойчиво;
- на основании анализа коэффициентов, характеризующих деловую активность должника, можно сделать вывод, что ТСЖ «Улица Шпачека, 10» не в состоянии погасить предъявленную кредиторскую задолженность;
- балансовая стоимость имущества на 18.03.2020г., которое может быть реализовано без ущерба для основной деятельности составляет 524 012 руб. 79 коп., что недостаточно для расчётов с кредиторами;
- у должника достаточно средств, за счет которых можно покрыть судебные расходы на выплату вознаграждения арбитражному управляющему;
- восстановление платежеспособности должника за счет реализации имущества невозможно, целесообразно ведение конкурного производства.

Как следует из статей 73, 75 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» определение дальнейшей процедуры, применяемой в деле о банкротстве, относится к компетенции первого собрания кредиторов.

Пунктом 1 статьи 75 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что арбитражный суд на основании решения первого собрания кредиторов

выносит определение о введении финансового оздоровления или внешнего управления, либо принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, либо утверждает мировое соглашение и прекращает производство по делу о банкротстве.

Как следует из материалов дела, 25.03.2020г. временным управляющим проведено первое собрание кредиторов должника, на котором присутствовали кредиторы (ООО «Иркутская энергосбытовая компания») сумма требований которых составляла 100% от общей суммы установленных денежных обязательств предприятия-должника. В соответствии с ФЗ от 26.10.2002г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» собрание кредиторов признано правомочным.

Собранием кредиторов, состоявшимся 25.03.2020г., проведенным на основании статей 72-74 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», принято решение об обращении в Арбитражный суд Иркутской области с ходатайством о признании ТСЖ «Улица Шпачека, 10» несостоятельным (банкротом) и открытии конкурсного производства; не избирать (не образовывать) комитет кредиторов; не устанавливать дополнительных требований к кандидатуре арбитражного управляющего; определить саморегулируемую организацию Ассоциация «Сибирская гильдия антикризисных управляющих» из числа членов которой должен быть утвержден арбитражный управляющий; не привлекать реестродержателя к ведению реестра требований кредиторов должника, возложить обязанности по ведению реестра требований кредиторов на арбитражного управляющего; определить место проведения последующих собраний ТСЖ «Улица Шпачека, 10»: г. Иркутск, ул. Горная, д. 24, каб. 19, 8 эт.

Вопросы о введении процедур внешнего управления, финансового оздоровления и об обращении с соответствующим ходатайством в арбитражный суд на повестку дня первого собрания кредиторов не выносились.

Решения первого собрания кредиторов на дату рассмотрения отчета не оспорены и в порядке, установленном пунктом 4 статьи 15 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», недействительными не признаны.

Согласно пункту 1 статьи 75 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в случае, если иное не установлено настоящей статьей, по окончании наблюдения арбитражный суд на основании решения первого собрания кредиторов выносит определение о введении финансового оздоровления или внешнего управления, либо принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, либо утверждает мировое соглашение и прекращает производство по делу о банкротстве.

Пунктом 1 статьи 53 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» установлено, что решение арбитражного суда о признании должника - юридического лица банкротом и об открытии конкурсного производства принимается в случаях установления признаков банкротства должника - юридического лица, предусмотренных статьей 3 настоящего Федерального закона, при отсутствии оснований для оставления заявления о признании должника - юридического лица банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве.

Признаками банкротства должника, то есть его неспособности в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, согласно пункту 2 статьи 3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», признается неисполнение должником - юридическим лицом соответствующих обязательств в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

Судом установлено, что обязательства должником не исполнены перед кредиторами в течение трех месяцев с момента наступления даты их исполнения, размер кредиторской задолженности в совокупности превышает триста тысяч рублей, что в соответствии со статьями 3, 6, пунктом 1 статьи 75, Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» является основанием для признания должника несостоятельным (банкротом).

Арбитражный суд, рассмотрев материалы дела, не усматривает оснований для введения финансового оздоровления и внешнего управления; волеизъявление кредиторов, голосовавших на собрании кредиторов 25.03.2020г., направлено на принятие решения об обращении в суд с ходатайством о признании ТСЖ «Улица Шпачека, 10» банкротом и об открытии в отношении него конкурсного производства.

В установленном пунктом 3 статьи 75 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» порядке ходатайство о введении финансового оздоровления с приложением поименованных в Законе о банкротстве документов суду не представлено.

Принимая во внимание конкретные обстоятельства дела, при наличии установленных судом оснований для признания должника несостоятельным (банкротом), на основании решения первого собрания кредиторов от 25.03.2020г., арбитражный суд приходит к выводу о необходимости признания ТСЖ «Улица Шпачека, 10» несостоятельным (банкротом) и открытия в отношении должника процедуры конкурсного производства в порядке пункта 1 статьи 75 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

При этом арбитражный суд полагает необходимым указать, что на стадии конкурсного производства на основании пунктов 1, 2 статьи 146 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» может быть рассмотрен вопрос о переходе к внешнему

управлению при наличии документально обоснованной возможности восстановления платежеспособности должника.

Открытие в отношении должника конкурсного производства также не исключает и возможности прекращения производства по делу на основании седьмого абзаца пункта 1 статьи 57 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в случае удовлетворения требований всех кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов, а также возможности утверждения мирового соглашения (пункт 1 статьи 150, статья 154 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»).

Рассмотрев вопрос об утверждении конкурсного управляющего ТСЖ «Улица Шпачека, 10», арбитражный суд приходит к следующему.

НП «Сибирская гильдия антикризисных управляющих», в соответствии с пунктом 4 статьи 45 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» на стадии рассмотрения обоснованности заявления ООО «Иркутская энергосбытовая компания» о признании несостоятельным (банкротом) ТСЖ «Улица Шпачека, 10» представило в арбитражный суд информацию о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего Троицкой Ирины Леонидовны требованиям статей 20, 20.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьями 45, 65 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», считает возможным утвердить временным управляющим ТСЖ «Улица Шпачека, 10» арбитражного управляющего Троицкую Ирину Леонидовну (ИНН 380895187560, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 11182, почтовый адрес: 664003, г. Иркутск, а/я 281); на основании статьи 20.6 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» утвердить временному управляющему фиксированное вознаграждение в размере 30 000 рублей в месяц за счет имущества должника.

Частью 2 статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что при принятии решения арбитражный суд распределяет судебные расходы.

В соответствии с ч.1 ст.110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Обществом с ограниченной ответственностью «Иркутская энергосбытовая компания» при подаче заявления оплачена государственная пошлина в размере 6 000 руб., что подтверждает платежное поручение №16725 от 16.03.2017г.

Таким образом, государственная пошлина в размере 6 000 руб. в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пунктом 1

статьи 59 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002г. подлежит взысканию с ТСЖ «Улица Шпачека, 10» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Иркутская энергосбытовая компания».

Руководствуясь статьями 53, 75, 124, 126, 127 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002, статьями 110, 167-170, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

РЕШИЛ:

Признать несостоятельным (банкротом) Товарищество собственников жилья «Улица Шпачека, 10» (ИНН 3810036642, ОГРН 1043801433720, место нахождения: 664002, Иркутск, ул. Шпачека, д. 10).

Открыть в отношении Товарищества собственников жилья «Улица Шпачека, 10» конкурсное производство сроком до «02» ноября 2020 года.

Утвердить конкурсным управляющим Товарищества собственников жилья «Улица Шпачека, 10» арбитражного управляющего Троицкую Ирину Леонидовну.

Утвердить конкурсному управляющему Товарищества собственников жилья «Улица Шпачека, 10» Троицкой Ирине Леонидовне фиксированное вознаграждение в размере 30 000 рублей ежемесячно.

Назначить рассмотрение отчета конкурсного управляющего на 10 часов 00 минут «02» ноября 2020 года.

Судебное заседание состоится в помещении Арбитражного суда Иркутской области, расположенного по адресу: 664011, г. Иркутск, ул. Дзержинского, 36А, кабинет 414А, телефон специалиста 261-763, канцелярия 261-709, факс 261-761, адрес электронной почты помощника судьи a19.anikulshina@arbitr.ru (по которым лица, участвующие в деле, могут получить информацию о рассматриваемом деле, на основании подпункта 1 части 2 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Взыскать с Товарищества собственников жилья «Улица Шпачека, 10» (ИНН 3810036642, ОГРН 1043801433720, место нахождения: 664002, Иркутск, ул. Шпачека, д. 10) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Иркутская энергосбытовая компания» (ИНН 3808166404, ОГРН 1073808009659, место нахождения: 664033, Иркутск, Лермонтова, д. 257) государственную пошлину в размере 6 000 руб.

С даты принятия настоящего решения наступают последствия, установленные статьей 126 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002.

Руководитель должника в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего обязан обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Четвертый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Иркутской области в течение месяца со дня его принятия.

Судья

Е.Г.Полякова