

ОТЧЕТ № 2019-01/874

об оценке справедливой стоимости земельных участков:

Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, общей площадью: 29800 кв.м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский;

Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, общей площадью: 275000 кв.м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский;

Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, общей площадью: 248900 кв.м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский.

Заказчик:

ООО УК «Джи Ай Си Эм» Д.У. рентным ЗПИФ «Перспектива - фонд второй»

Исполнитель:

ООО «Бюро оценки бизнеса»

Москва-2019

Заключение о стоимости

В соответствии с Заданием на оценку №1 от «06» сентября 2019 г. к Договору оказания оценочных услуг № 2010-01/69 от «23» июня 2010 г. Оценщик ООО «Бюро оценки бизнеса» произвел оценку справедливой стоимости земельных участков:

Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, общей площадью: 29800 кв.м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский;

Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, общей площадью: 275000 кв.м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский;

Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, общей площадью: 248900 кв.м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский.

Оценка произведена на основании анализа предоставленной документации, интервью с Заказчиком, а также анализа данных и обобщения результатов, установленных в процессе оценки. Подробная характеристика Объекта оценки приведена в направляемом Вам отчете об оценке.

Целью оценки является определение справедливой стоимости объекта недвижимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Предполагаемое использование результатов оценки – для определения стоимости чистых активов.

Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 и стандартами и правилами оценочной деятельности НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке, установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения оценщика о стоимости Объектов оценки.

Таблица №1. Итоговая справедливая стоимость Объектов оценки на «25» сентября 2019 г.

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв. м	Итоговая справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	50:28:0050313:31	29 800	1
2	50:28:0050209:6	275 000	1
3	50:28:0010618:20	248 900	1
Итого			3

Таким образом, совокупная справедливая стоимость Объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет:

3 (Три) рубля

С уважением,
Начальник Департамента оценки,
Оценщик ООО «Бюро оценки бизнеса»¹

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в отчете определений, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.



А.В. Михальченко

¹ Доверенность №1 от 21 сентября 2018 года



СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	7
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	8
1.4. Применяемые стандарты оценки	10
РАЗДЕЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	11
2.1. Описание объектов оценки	11
2.2. Описание процесса осмотра Объекта оценки	27
2.3. Фотографии объектов оценки	27
2.4. Краткая характеристика местоположения Объектов оценки	62
2.5. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	65
РАЗДЕЛ 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ	67
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов	67
3.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов	73
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	82
3.4. Обзор рынка земельных участков Московской области	85
3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен	89
3.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	93
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	96
РАЗДЕЛ 5. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	98
5.1. Основные определения и понятия	98
5.2. Последовательность определения стоимости объектов оценки	99
5.3. Характеристика подходов к оценке	99
5.4. Выбор подходов и методов оценки справедливой стоимости объектов оценки	107
РАЗДЕЛ 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	110
6.1. Общая информация	110
6.2. Определение справедливой стоимости земельных участков	110
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	124
РАЗДЕЛ 8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	125
РАЗДЕЛ 9. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА	126
РАЗДЕЛ 10. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТЕ ...	137
РАЗДЕЛ 11. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА	159



РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица №2. Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки

Показатель	Характеристика
Основание для проведения оценщиком оценки Объектов оценки	Задание на оценку №1 от «06» сентября 2019 г. к Договору оказания оценочных услуг № 2010-01/69 от «23» июня 2010 г.
Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки	Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, общей площадью: 29800 кв.м, расположенный по адресу: Московская обл, район Домодедовский; Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, общей площадью: 275000 кв.м, расположенный по адресу: Московская обл, район Домодедовский; Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, общей площадью: 248900 кв.м, расположенный по адресу: Московская обл, район Домодедовский.
Имущественные права на Объекты оценки	Право собственности принадлежит владельцам инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Перспектива - фонд второй» Право доверительного управления принадлежит ООО УК «Джи Ай Си Эм» Д.У. рентным ЗПИФ «Перспектива - фонд второй» (ОГРН 1047796382237, Дата присвоения ОГРН: 31.05.2004)

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина справедливой стоимости Объектов оценки:

Таблица №3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, рассчитанная в рамках рыночного подхода, руб.	Справедливая стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб.	Справедливая стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб.
1	50:28:0050313:31	29 800	1	Подход не применялся	Подход не применялся
2	50:28:0050209:6	275 000	1	Подход не применялся	Подход не применялся
3	50:28:0010618:20	248 900	1	Подход не применялся	Подход не применялся

Таблица №4. Итоговая справедливая стоимость Объектов оценки на «25» сентября 2019 г.

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв. м	Итоговая справедливая стоимость, руб.
1	50:28:0050313:31	29 800	1
2	50:28:0050209:6	275 000	1
3	50:28:0010618:20	248 900	1
Итого			3



Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее – Договор) и другими лицами, которые будут упоминаться в Отчете об оценке (далее – Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде будет рассматриваться как достоверная.
2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объекты оценки. Права на Объекты оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества.
3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета, будут считаться достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров Объектов оценки (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.
5. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.
6. Отчет будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем.
7. Отчет, составленный во исполнение Договора, будет считаться достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться его неотъемлемой частью.
8. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
9. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
10. От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных Объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
11. В расчетах будут использоваться курсы иностранных валют, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки.
12. Исполнитель не будет осуществлять экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций Объектов оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования, в связи с чем, исходя из предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель будет исходить из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
13. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для Объектов оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ними, при оценке Объектов оценки Исполнитель будет исходить из доступной публично информации о данной местности и из допущения об отсутствии в почве земельного участка и у Объектов оценки потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от



эксплуатации Объектов оценки либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков.

14. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.



1.2. Задание на оценку

Таблица №5. Задание на оценку

Показатель	Характеристика
Объекты оценки	Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, общей площадью: 29800 кв.м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский; Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, общей площадью: 275000 кв.м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский; Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, общей площадью: 248900 кв.м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский.
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	Право собственности принадлежит владельцам инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Перспектива - фонд второй» Право доверительного управления принадлежит ООО УК «Джи Ай Си Эм» Д.У. рентным ЗПИФ «Перспектива - фонд второй» (ОГРН 1047796382237, Дата присвоения ОГРН: 31.05.2004)
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта недвижимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения стоимости чистых активов
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	«25» сентября 2019 г.
Дата осмотра объектов оценки	«25» сентября 2019 г.
Срок проведения оценки	«06» сентября 2019 г. – «25» сентября 2019 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь при его использовании в указанных в нем целях. Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей настоящей оценки, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объектов оценки.
Дополнительных исследований, предусмотренные, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» п. 9	Дополнительные исследования не проводились



1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица №6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике	
Организационно-правовая форма и полное наименование (сокращенное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Ай Си Эм» Д.У. рентным ЗПИФ «Перспектива - фонд второй» (ООО УК «Джи Ай Си Эм» Д.У. рентным ЗПИФ «Перспектива - фонд второй»)
Основной государственный регистрационный номер	1047796382237
Дата присвоения ОГРН	31.05.2004 г.
ИНН/КПП	7702526051 / 770401001
Адрес местонахождения	119019, г. Москва, Гоголевский бульвар, д. 11 этаж 1 комн. 28А
Сведения об оценщике	
ФИО специалиста	Михальченко Андрей Викторович
Контактный телефон	+7 495 540 41 91
Адрес электронной почты	info@buroar.ru
Местонахождение Оценщика	115114, г. Москва, 2-й Павелецкий проезд, д. 5, стр. 1
Документы и сведения о профессиональной квалификации	Диплом о высшем образовании ВСА 0933709 от 02 июня 2009 г., выдан Международной академией оценки и консалтинга, регистрационный номер 309. Свидетельство о повышении квалификации от 20 мая 2013 г., выдан НОУ ВПО, Московский финансово-промышленный университет «Синергия», регистрационный номер 0179. Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 0192, дата выдачи 15 июня 2016 года; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 007097-1 от «26» марта 2018 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Членство в саморегулируемой организации Оценщиков	Свидетельство № 01073 от 21.03.2011 г. о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков - Некоммерческого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»
Местонахождение саморегулируемой организации Оценщиков	г. Москва, ул. Вятская, д. 49, стр. 1
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Наименование страховой компании ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис № 0991R/776/F0039/19, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия полиса с 24 марта 2019 г. по 23 марта 2020 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	9 лет
Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса»
Основной государственный регистрационный номер	1047797063930
Дата присвоения ОГРН	«28» декабря 2004 г.
Адрес местонахождения	115114, г. Москва, 2-й Павелецкий проезд, д. 5, стр. 1
Сведения о страховании юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Наименование страховой компании ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис № 0991R/776/20574/18, страховая сумма 600 000 000 (Шестьсот миллионов) рублей, срок действия полиса с 25 февраля 2019 г. по 24 февраля 2020 г.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	Не привлекались

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений следующее:



- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в Объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с Объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности", ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденных приказами № 297, № 298, № 299, № 611 (соответственно) Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «20» мая 2015 г. и «25» сентября 2014 г.;
- Оценщик несет ответственность за достоверность информации, используемой в Отчете, полученной из собственных источников и/или третьих лиц;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении настоящего Отчета, соответствует профессиональным критериям межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»;
- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав в отношении объекта оценки вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика;
- размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;
- юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика;
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, которое заключило с Заказчиком договор на проведение оценки, соответствует требованиям ст. 15.1, ст. 16 Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».



1.4. Применяемые стандарты оценки

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7).

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Разработанные федеральные стандарты оценки направляются Национальным советом для утверждения в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, вправе отказать в утверждении федеральных стандартов оценки в случае их несоответствия требованиям Конституции Российской Федерации, международных договоров Российской Федерации, Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Утвержденные федеральные стандарты оценки подлежат опубликованию уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и размещению на официальном сайте уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в сети Интернет.

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Оценка обусловленной заданием на оценку стоимости объектов оценки производилась на основании и в соответствии с действующими нормативными документами в области оценочной деятельности, обязательных к применению:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Стандарты саморегулируемой организации - МСНО-НП «ОПЭО».



РАЗДЕЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Описание объектов оценки

Объектами оценки являются объекты недвижимого имущества: земельные участки.

Земельно-изыскательских работ по объектам оценки Оценщиком не проводилось. Исполнитель исходил из того, что на участках нет никаких вредоносных почв и подпочв, которые могут оказать неблагоприятное воздействие на объекты оценки.

Право собственности на объекты оценки принадлежит владельцам инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Перспектива - фонд второй»; Право доверительного управления принадлежит ООО УК «Джи Ай Си Эм» Д.У. рентным ЗПИФ «Перспектива - фонд второй» (ОГРН 1047796382237, Дата присвоения ОГРН: 31.05.2004).



Таблица №7. Описание земельных участков

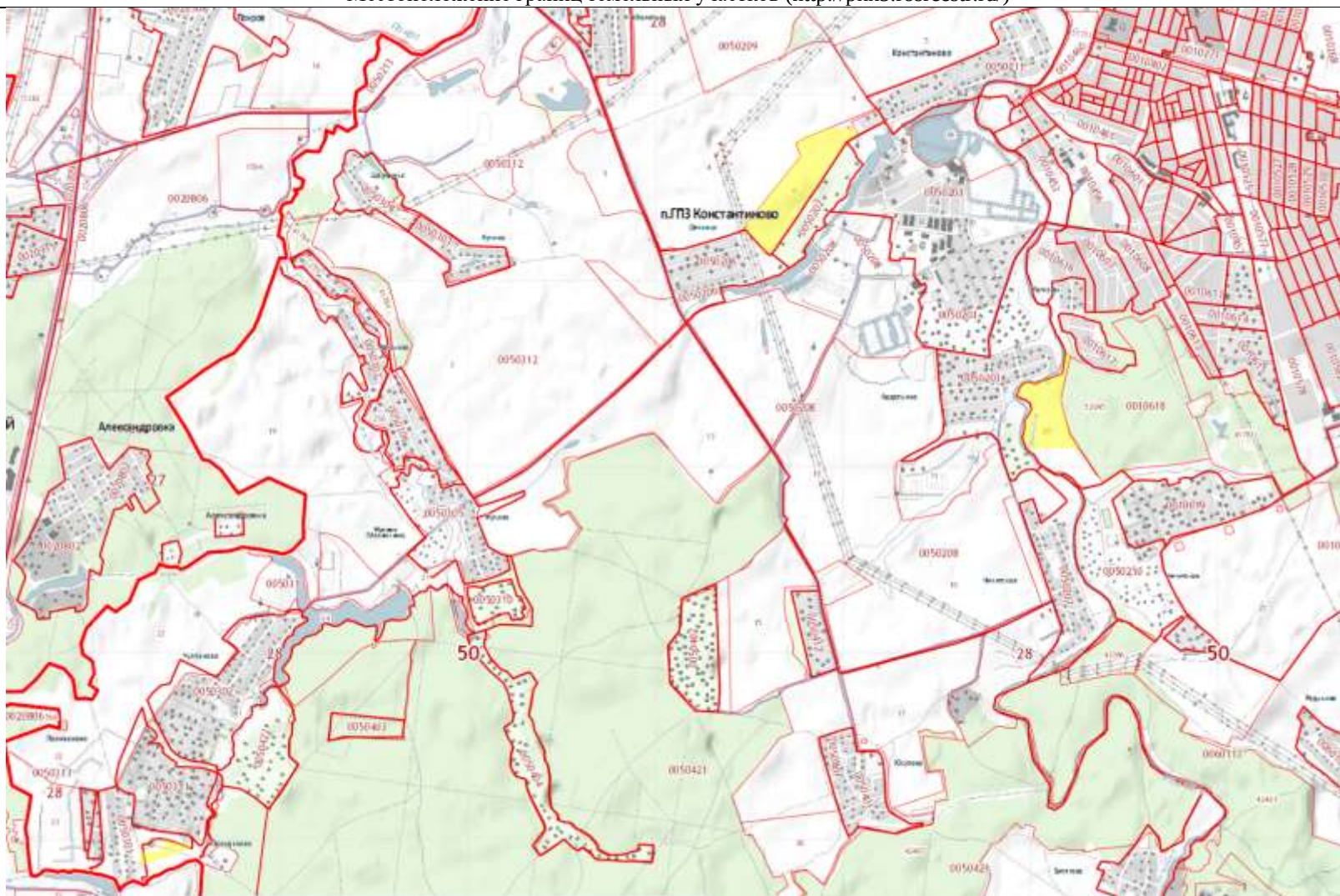
Показатель	Земельный участок №1	Земельный участок №2	Земельный участок №3	Источник информации
Кадастровый номер	50:28:0050313:31	50:28:0050209:6	50:28:0010618:20	http://pkk5.rosreestr.ru/
Адрес участка	Московская обл., район Домодедовский	Московская обл., район Домодедовский	Московская обл., район Домодедовский	
Площадь земельного участка, кв.м	29 800,00	275 000,00	248 900,00	
Кадастровая стоимость, руб.	199 362,00	1 012 000,00	915 952,00	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование по классификатору	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	
Разрешенное использование по документу	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	
Форма собственности	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	
Улучшения	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Свободен от улучшений	Визуальный осмотр
Доступные инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, электричество по границе	Водопровод, канализация, электричество по границе	Водопровод, канализация, электричество по границе	
Район расположения	Домодедовский район Московской области	Домодедовский район Московской области	Домодедовский район Московской области	https://yandex.ru/maps/
Окружающая застройка	Индивидуальная застройка, сельскохозяйственное назначение	Индивидуальная застройка, сельскохозяйственное назначение	Индивидуальная застройка, сельскохозяйственное назначение	
Ограничения	№ 50-50-98/028/2011-620 от 17.11.2011 (Арест) Ипотека Взыскание	№ 50-50-97/008/2012-139 от 04.10.2012 (Арест) № 50-50-97/004/2012-639 от 27.09.2012 (Арест) № 50-50-28/107/2014-637 от 19.11.2014 (Ипотека) Взыскание	№ 50-50-98/028/2011-626 от 17.11.2011 (Арест) № 50-50-28/107/2014-632 от 19.11.2014 (Ипотека) Взыскание	https://rosreestr.ru Постановление Тверского районного суда в г. Москве от 25 октября 2011 г. Постановление Тверского районного суда г. Москвы от 12 сентября 2012 г. Постановление Федерального арбитражного суда Московского



Показатель	Земельный участок №1	Земельный участок №2	Земельный участок №3	Источник информации
				округа по делу № А41-18365/11 от 19 июня 2014 года Решение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-25756/12 от 28 ноября 2014 года Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа по делу № А41-18371/11 от 25 декабря 2014 года Решение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-25751/12 от 06 июля 2015 года



Местоположение границ земельных участков (<http://pkk5.rosreestr.ru/>)





По данным Постановления Тверского районного суда в г. Москве от 25 октября 2011 г. и Постановления Тверского районного суда г. Москвы от 12 сентября 2012 г. на оцениваемые земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050313:31, 50:28:0050209:6, 50:28:0010618:20 наложено ограничение в виде Ареста, с запретом владельцу имущества на распоряжение имуществом в виде заключения договоров купли-продажи, аренды, залога и иных сделок, предметом которых является отчуждение или обременение указанного имущества.

терроризма, организованной группы, незаконного вооруженного формирования, преступного сообщества (преступной организации).

Из предоставленных суду материалов уголовного дела следует, что в результате инкриминируемых органом предварительного расследования обвиняемым Аблязову М.К. и Удовенко А.А., подозреваемым Трофимову А.Г., Волкову А.Д., Кононко И.В., Паку Д.В., Бондаренко А.В., Белову А.И., Воротынцеву Д.А., Солодченко Р.В., преступных действий совершенных ими в составе организованной группы, потерпевшему АО «БТА Банк» причинен имущественный ущерб в размере свыше 19млрд.руб., о взыскании которого потерпевшим заявлен гражданский иск, и из предоставленных суду материалов уголовного дела следует, что имеются достаточные основания полагать, что данные земельные участки получены в результате преступных действий указанных подозреваемых и обвиняемых.

С учетом изложенного, в целях защиты законных интересов потерпевшего АО «БТА Банк», в целях обеспечения гражданского иска, суд приходит к выводу, что доводы следователя о необходимости наложения ареста на указанное имущество являются обоснованными, так как подтверждаются соответствующими материалами уголовного дела.

Руководствуясь ст. ст. 115, 165 УПК РФ, суд

постановил:

Разрешить наложение ареста на имущество:

- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 446 000 (четырееста сорок шесть тысяч) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Павловское. Кадастровый номер 50:28:005 02 12:0002, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 515 000 (пятьсот пятнадцать тысяч) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Павловское. Кадастровый номер 50:28:005 01 07:0003, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 2 711 000 (два миллиона семьсот одиннадцать тысяч) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Павловское. Кадастровый номер 50:28:005 02 09:0003, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 211 700 (двести одиннадцать тысяч семьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Битягово. Кадастровый номер 50:28:005 04 21:0019, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;



- 382 1
27
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 59 600 (пятьдесят девять тысяч шестьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Щербинка. Кадастровый номер 50:28:005 03 12:0004, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
 - земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 196 400 (сто девяносто шесть тысяч четыреста) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки. Кадастровый номер 50:28:005 03 12:0005, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
 - земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 184 600 (двести одиннадцать тысяч семьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Заболотье. Кадастровый номер 50:28:005 03 12:0006, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
 - земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 283 100 (двести восемьдесят три тысячи сто) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Заболотье. Кадастровый номер 50:28:005 02 12:0004, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
 - земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 1 954 800 (один миллион девятьсот пятьдесят четыре тысячи восемьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Крюково. Кадастровый номер 50:28:005 03 13:0019, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
 - земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 127 700 (сто двадцать семь тысяч семьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Чулпаново. Кадастровый номер 50:28:005 03 13:0020, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
 - земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 197 300 (сто девяносто семь тысяч триста) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Жуково. Кадастровый номер 50:28:005 03 13:0021, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
 - земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 2 616 000 (два миллиона шестьсот шестнадцать тысяч) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Битягово. Кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
 - земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 29 800 (двадцать девять тысяч восемьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Поливаново. Кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;



- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 64 300 (шестьдесят четыре тысячи триста) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Судаково. Кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 2 768 000 (два миллиона семьсот шестьдесят восемь тысяч) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино. Кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 275 000 (двести семьдесят пять тысяч) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново. Кадастровый номер 50:28:005 02 09:0009, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 550 300 (пятьсот пятьдесят тысяч триста) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново. Кадастровый номер 50:28:005 02 09:0005, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 254 100 (двести пятьдесят четыре тысячи сто) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново. Кадастровый номер 50:28:005 02 01:0066, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 248 900 (двести сорок восемь тысяч девятьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино. Кадастровый номер 50:28:001 06 18:0020, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 688 200 (шестьсот восемьдесят восемь тысяч двести) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки. Кадастровый номер 50:28:005 02 08:0009, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок под строительство промышленного логистического центра общей площадью 268 744 (двести шестьдесят восемь тысяч пятьсот сорок четыре) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район. Кадастровый номер 50:28:005 01 04:59, категория земель: земли населенных пунктов;
- земельный участок под строительство промышленного логистического комплекса общей площадью 1 484 797 (один миллион четыреста восемьдесят четыре тысячи семьсот девяносто семь) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, г. Домодедово. Кадастровый номер 50:28:005 01 04:58, категория земель: земли населенных пунктов;



- земельный участок общей площадью 473 510 (четыреста семьдесят три тысячи пятьсот десять) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район. Кадастровый номер 50:28:0000000:210, категория земель: земли поселений;
- земельный участок общей площадью 328 296 (триста двадцать восемь тысяч двести девяносто шесть) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район. Кадастровый номер 50:28:0050104:123, категория земель: земли поселений;
- земельный участок общей площадью 664 000 (шестьсот шестьдесят четыре тысячи) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район. Кадастровый номер 50:28:0050104:124, категория земель: земли поселений.

с запретом владельцу имущества на распоряжение имуществом в виде заключения договоров купли-продажи, аренды, залога и иных сделок, предметом которых является отчуждение или обременение указанного имущества.

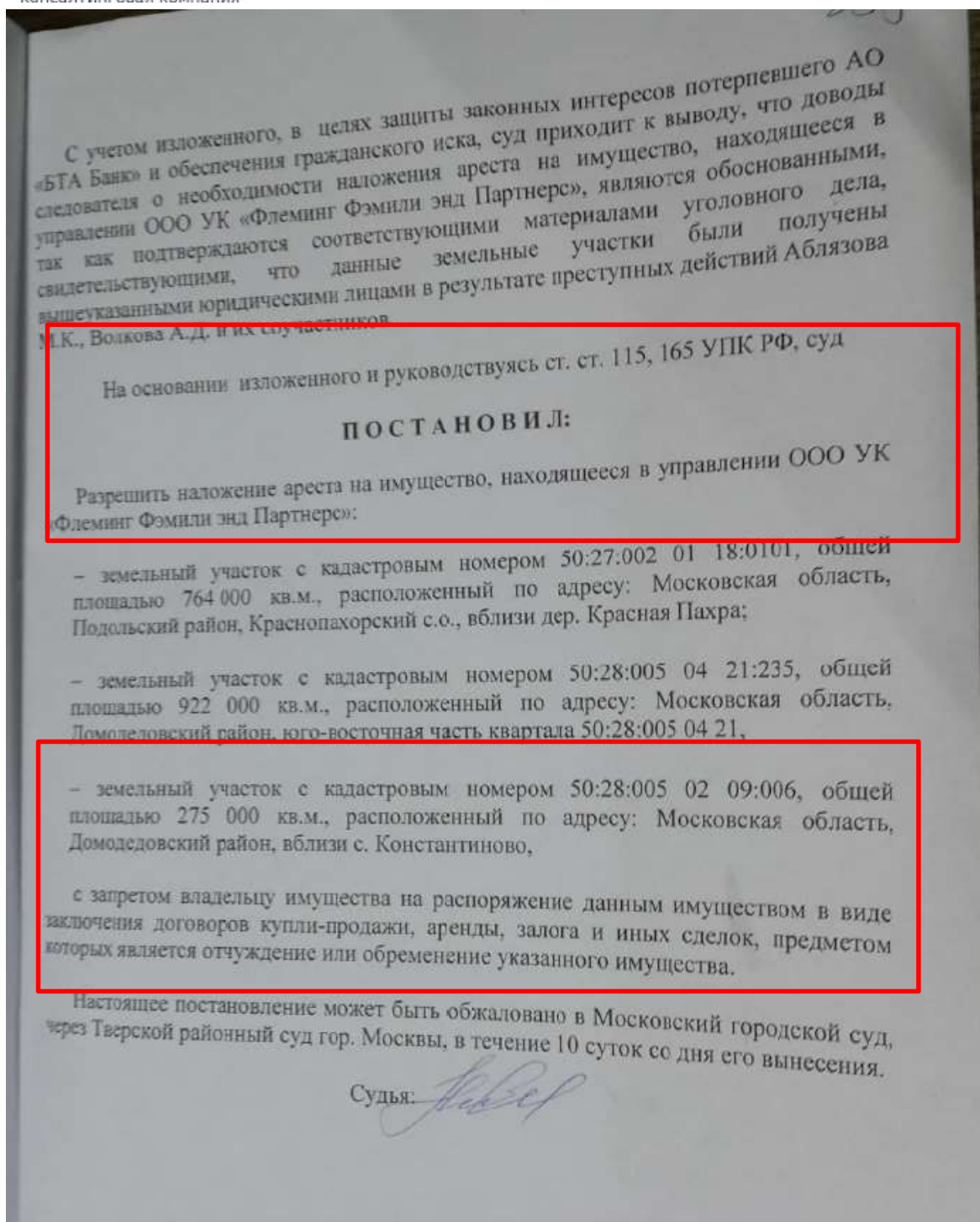
Постановление может быть обжаловано в Московский городской суд, через Тверской районный суд гор.Москвы, в течение 10 суток со дня его вынесения.

Судья:



351
42
348
?
1 года
ощего
ытом
елам
ости
нии
ому

ся
м



Согласно Федеральному закону от 02.10.2007 N 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», статья 80, п. 4: «Арест имущества должника включает запрет распоряжаться имуществом, а при необходимости - ограничение права пользования имуществом или изъятие имущества. Вид, объем и срок ограничения права пользования имуществом определяются судебным приставом-исполнителем в каждом случае с учетом свойств имущества, его значимости для собственника или владельца, характера использования, о чем судебный пристав-исполнитель делает отметку в постановлении о наложении ареста на имущество должника и (или) акте о наложении ареста (описи имущества).»

Согласно постановлению Федерального арбитражного суда Московского округа по делу № А41-18365/11 от 19 июня 2014 года на земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050209:6, 50:28:0010618:20 восстановлено право залога (ипотеки).



ПОСТАНОВИЛ:

постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014 по делу № А41-18365/11 отменить в части отказа в удовлетворении требований акционерного общества «БТА Банк» о признании (восстановлении) права залога (ипотеки) Акционерного общества «БТА Банк» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, земельный участок площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005, земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066, земельный участок площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009, земельный участок площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020;

в части признания недействительным договора ипотеки №Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009, заключенного между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ Банк», государственный регистрационный номер записи №50-50-98/013/2009-448 от 29.07.2009;

признания недействительным договора ипотеки №В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009, заключенного между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ Банк», государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/024/2009-131 от 27.08.2009.

Признать (восстановить) право залога (ипотеки) акционерного общества «БТА Банк» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, земельный участок площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005, земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066, земельный участок площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009, земельный участок площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020.

В удовлетворении требований акционерного общества «БТА Банк» о признании недействительным договора ипотеки №Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009, заключенного между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ

Согласно решению Арбитражного суда Московской области по делу №А41-25756/12 от 28 ноября 2014 года на земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050209:6, 50:28:0010618:20 обращено взыскание на предмет залога по Договору об ипотеке от 08.05.2007г. и осуществить реализацию данных объектов путем их продажи на публичных торгах.



Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Удовлетворить заявленные требования.

Обратить взыскание в пределах суммы 1 198 628 402,68 долларов США на предмет залога по Договору об ипотеке от 08.05.2007г., заключенному между ЗАО «Русская недвижимость» и Акционерным обществом «Банк ТуранАлем», в пользу Акционерного общества «БТА Банк» в отношении следующего имущества:

1. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с.Константиново, площадью 275 000 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050209:0006,

2. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с.Константиново, площадью 550 300 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050209:0005,

3. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с.Константиново, площадью 254 100 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050201:0066,

4. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д.Авдотьино, площадью 248 900 кв.м, кадастровый номер 50:28:0010618:0020,

5. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д.Овчинки, площадью 688 200 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050208:0009.

Установить начальную продажную цену предмета залога в следующем размере:

- на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:0006 в размере 710 612 306,25 руб.
- на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:0005 в размере 1 421 999 825,93 руб.
- на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050208:0009 в размере 656 605 770,98 руб.
- на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:0020 в размере 643 168 738,27 руб.
- на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050201:0066 в размере 1 778 339 596,95 руб.

Осуществить реализацию вышеуказанного предмета залога путем его продажи на публичных торгах.

Установить следующую очередность удовлетворения требований залогодержателей: предшествующий залогодержатель АО «БТА Банк», последующий залогодержатель ООО «АМТ Банк».

Взыскать с ЗАО «Русская недвижимость» в пользу Акционерного общества «БТА Банк» судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 10 000 руб.

Взыскать с ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» в пользу Акционерного общества «БТА Банк» судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 10 000 руб.

Выдать Акционерному обществу «БТА Банк» справку на возврат излишне уплаченной государственной пошлины в размере 180 000 руб.

В соответствии с частью 1 статьи 259 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный

Согласно постановлению Федерального арбитражного суда Московского округа по делу № А41-18371/11 от 25 декабря 2014 года на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31 восстановлено право залога (ипотеки).



рассмотрев в судебном заседании заявление Акционерного общества "БТА Банк" к Управлению Росреестра по МО, ООО "ИнвестХолдингСтрой", ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (до смены наименования - ООО «Управляющая компания Флеминг Фэмили энд Партнерс»), ООО "АМТ Банк", ООО «Центр Инвест», третьи лица: Компания Netgold Services Ltd., Компания Bathgate Holding Sarl., Центральный Банк Российской Федерации, о признании недействительным договоров,

УСТАНОВИЛ:

Акционерное общество «БТА Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области со следующими требованиями, с учетом принятых судом уточнений:

1. Признать недействительным Соглашение от 06 октября 2008 года о расторжении Договора об ипотеке от 29 января 2007 года, оформленное между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и Акционерным обществом «Банк ТуранАлем», государственный регистрационный номер записи №50-50-98/008/2009-228 от 19 февраля 2009 года.

Применить последствия недействительности сделки, а именно:

Признать (восстановить) право залога (ипотеки) Акционерного общества «БТА Банк» на следующие земельные участки:

- земельный участок площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0022, а также земельные участки, образованные из него с кадастровыми номерами: 50:28:005 04 21:234, 50:28:005 04 21:235, 50:28:005 04 21:236, 50:28:005 04 21:237.

- земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0031,

- земельный участок площадью 64 300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032,

- земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050208:0010.

2. Признать незаконными действия Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области (Управления Росреестра по Московской области):

2.1. выразившиеся в государственной регистрации Соглашения от 06 октября 2008 года о расторжении Договора об ипотеке от 29 января 2007 года, государственный регистрационный номер записи №50-50-98/008/2009-228 от 29 февраля 2009 года.

Согласно решению Арбитражного суда Московской области по делу №А41-25751/12 от 06 июля 2015 года на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31 обращено взыскание на предмет залога по Договору об ипотеке от 29.01.2007 г. и осуществить реализацию данного объекта путём его продажи на публичных торгах.



Пунктом 2 ст. 346 ГК РФ установлено, что если иное не предусмотрено законом или договором и не вытекает из существа залога, залогодатель вправе отчуждать предмет залога, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо иным образом распоряжаться им только с согласия залогодержателя.

В соответствии с п. 2 ст. 342 ГК РФ последующий залог допускается, если он не запрещен предшествующими договорами о залоге.

В соответствии с п. 2 ст. 37 Федерального закона Российской Федерации от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон об ипотеке) имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

В силу ст. 324 ГК РФ в случаях, если имущество, находящееся в залоге, становится предметом еще одного залога в обеспечение других требований (последующий залог), требования последующего залогодержателя удовлетворяются из стоимости этого имущества после требований предшествующих залогодержателей.

С учетом правовой позиции судов, изложенной в судебных актах по делу № А41-18371/11, в целях правовой определенности, с учетом предмета и оснований рассматриваемых требований, суд считает необходимым установить следующую очередность удовлетворения требований залогодержателей: предшествующий залогодержатель – АО «БТА Банк», последующий залогодержатель ООО «АМТ Банк».

Учитывая изложенное, требования АО «БТА Банк» и ООО «АМТ Банк» подлежат удовлетворению в полном объеме с учетом очередности удовлетворения требований залогодержателей.

Статьей 110 АПК РФ закреплено, что судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Излишне уплаченная государственная пошлина подлежит возврату истцу из федерального бюджета.

Руководствуясь статьями ст. 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

1. Требования АО «БТА Банк» удовлетворить.

2. Обратить взыскание на предмет залога по договору ипотеки от 29.01.2007, заключенному между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО «Банк ТуранАлем», в пользу АО «БТА Банк», путем продажи с публичных торгов в отношении следующего имущества:

- земельный участок площадью 1 205 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:234, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 162 458 100 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов,

- земельный участок площадью 922 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:235, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквива-



лентной 124 304 040 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов.

- земельный участок площадью 440 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:236, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 59 320 800 долларов США, в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов.

- земельный участок площадью 49 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:237, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 6 606 180 долларов США в рублях по курсу банка России на дату проведения торгов.

- земельный участок площадью 29800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 2 899 540 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов.

- земельный участок площадью 64300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 8 668 926 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов.

- земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 269 326 400 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов.

3. Требования ООО «АМТ Банк» удовлетворить.

4. Обратить взыскание на предмет залога по договору об ипотеке (залоге недвижимости) от 04.06.2009 № Р/00/08/8283/ДЗ/02, заключенному между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «АМТ Банк», в пользу ООО «АМТ Банк», путем продажи с публичных торгов в отношении земельного участка площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010, установив начальную продажную цену предмета залога 539 760 000 руб.

5. Установить следующую очередность удовлетворения требований залогодержателей: предшествующий залогодержатель – АО «БТА Банк», последующий залогодержатель ООО «АМТ Банк».

6. Взыскать с ООО «ИнвестХолдингСтрой» в пользу АО «БТА Банк» расходы по оплате государственной пошлины в размере 28000 руб.

Возвратить АО «БТА Банк» из федерального бюджета излишне уплаченную государственную пошлину в размере 172000 руб.

7. Взыскать с ООО «ИнвестХолдингСтрой» в пользу ООО «АМТ Банк» расходы по оплате государственной пошлины в размере 4000 руб.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение одного месяца со дня его принятия.

Судья

Н.А.Панкратьева

Вывод:

Объекты оценки (земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050313:31, 50:28:0050209:6, 50:28:0010618:20) представлены с ограничениями и обременениями в виде ареста, ипотеки и взыскания. На основании чего, можно сделать вывод, что собственник утратил права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.



Рис. 1. Местоположение земельных участков на карте Московской области
(<https://yandex.ru/maps>)

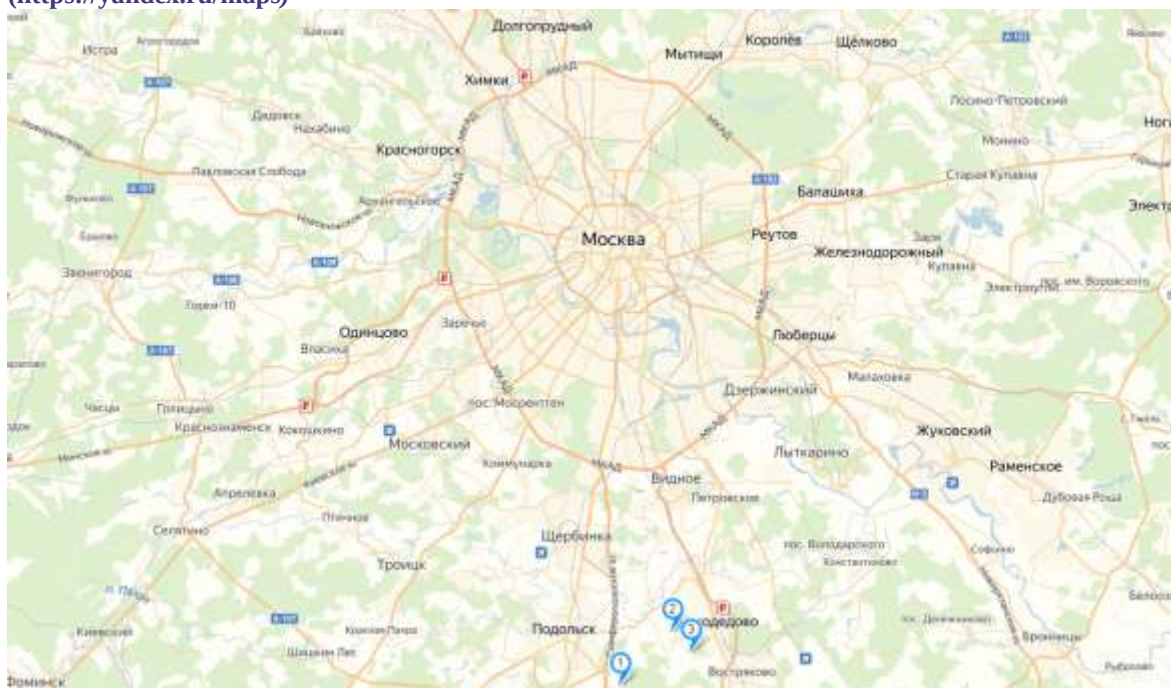


Рис. 2. Локальное местоположение земельных участков (<https://yandex.ru/maps>)

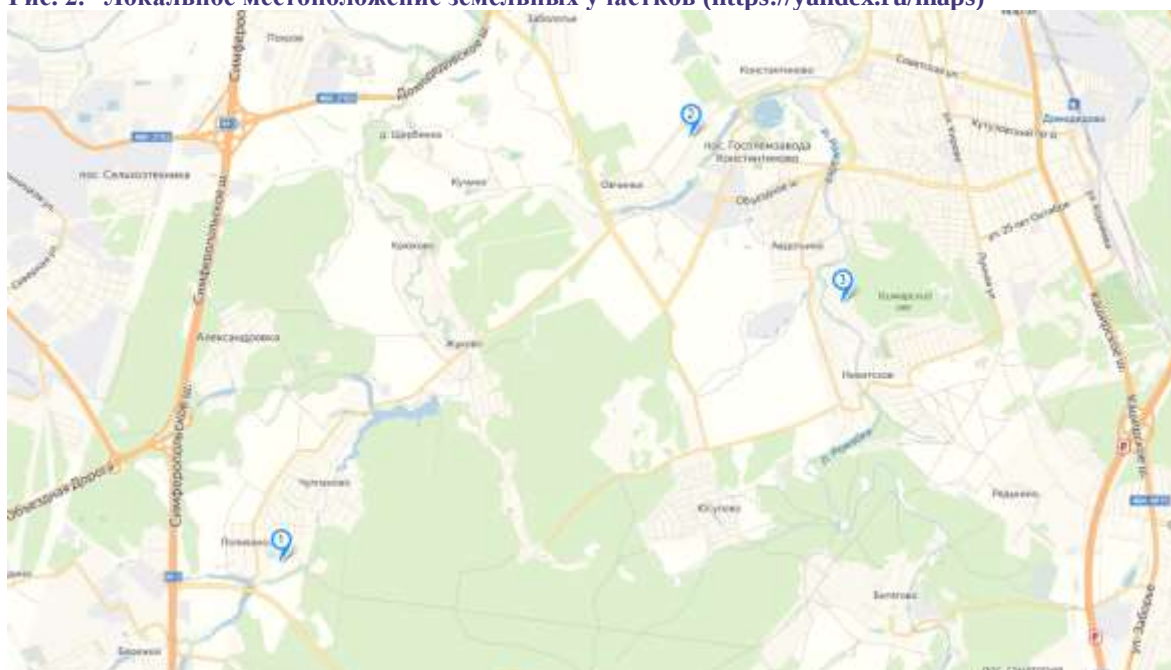
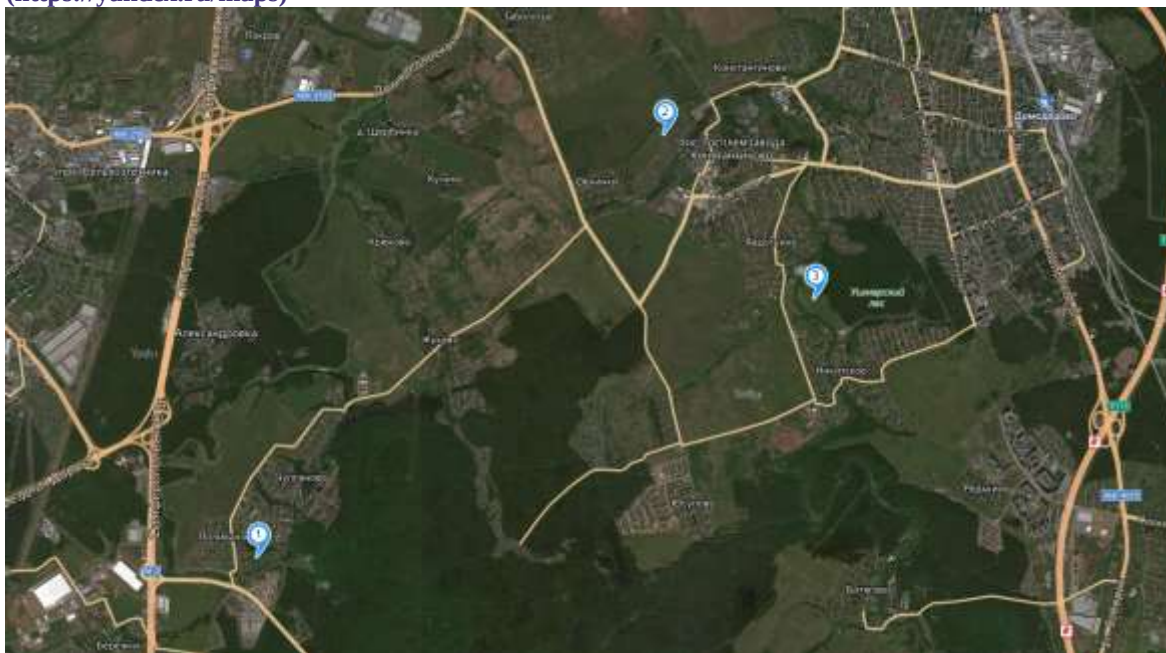




Рис. 3. Локальное местоположение земельных участков на спутниковой карте
(<https://yandex.ru/maps>)





2.2. Описание процесса осмотра Объекта оценки

Визуальный осмотр Объекта оценки проводился «25» сентября 2019 г.

В процессе осмотра Оценщик произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, произвел интервьюирование Заказчика оценки о характеристиках и состоянии объектов.

Все заключения Оценщика о количественных и качественных характеристиках оцениваемого объекта основаны на информации, предоставленной Заказчиком, которые представлены в Приложении к Отчету.

Допущение. В процессе осмотра Оценщик не занимался измерениями физических параметров осматриваемого объекта (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные). Оценщик не проводил технической экспертизы осматриваемого объекта.

2.3. Фотографии объектов оценки

Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, общей площадью: 29800 кв.м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский

















**Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, общей площадью: 275000 кв.м,
расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский**





















**Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, общей площадью: 248900 кв.м,
расположенный по адресу: Московская обл, район Домодедовский**







































2.4. Краткая характеристика местоположения Объектов оценки²

Оцениваемые земельные участки расположены в Московской области, Домодедовский район.

Московская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

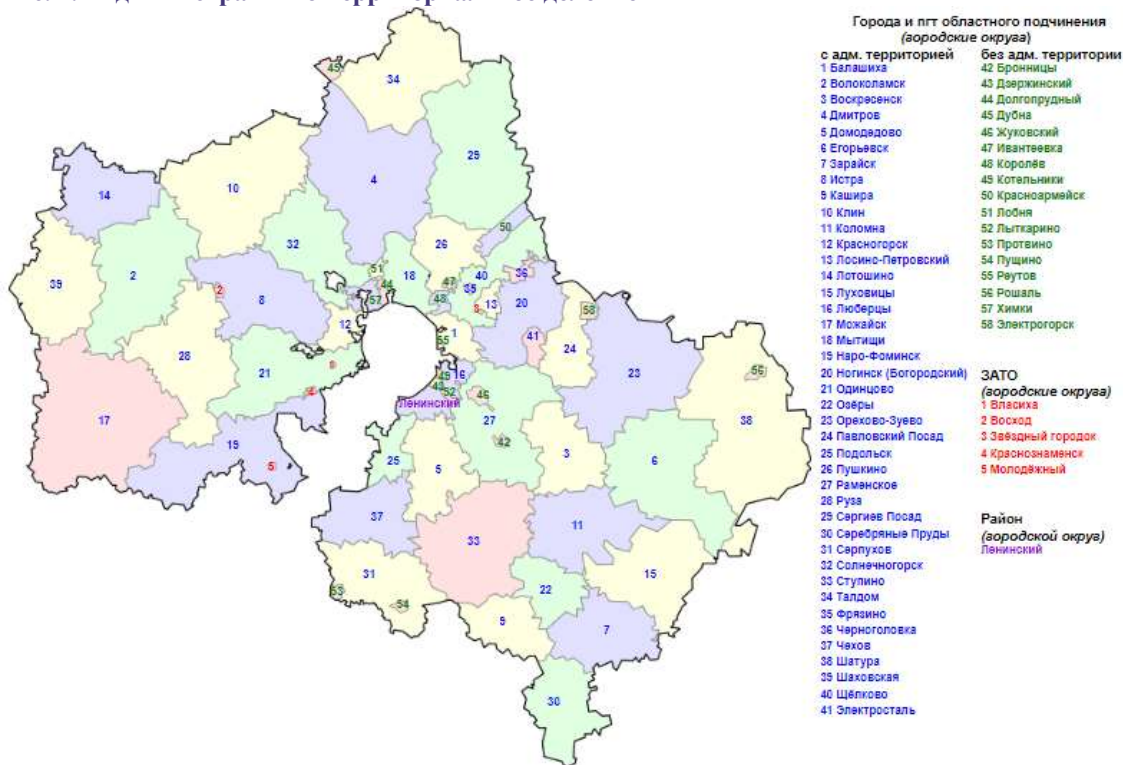
Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области[12]. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД.

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км.

Рис. 4. Административно-территориальное деление



² Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>



Экономика

Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП (2016 г.). Объём валового регионального продукта области в 2016 году составил 3,6 трлн рублей.

Численность рабочей силы на 1 января 2017 года составляла 4 078 тыс. человек. Уровень зарегистрированной безработицы 2017 году составил 3,2 %. Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций в 2017 году составила 46,9 тыс. руб.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве. В 2010 году в субъекте было зарегистрировано 224,2 тыс. предприятий и организаций; при этом наибольшее их число (66,0 тыс.) относилось к сфере услуг, значительно было также число предприятий обрабатывающей промышленности (24,2 тыс.) и строительства (21,2 тыс.). Оборот предприятий и организаций в 2010 году составил 4 589,3 млрд руб. (3-е место по России после Москвы и Тюменской области), при этом наибольший оборот имели, опять же, предприятия сферы услуг (2 428,9 млрд руб). Московская область занимает 3-е место по России по числу организаций с участием иностранного капитала (2010 год — свыше 800 таких организаций) и обладает высоким инвестиционным потенциалом.

Сельское хозяйство

На территории Московской области ведётся сельское хозяйство, представленное как растениеводством, так и животноводством. В сельском хозяйстве используется около 40 % территории Московской области; наименее освоены сельским хозяйством северные, восточные и западные окраинные районы. Большинство сельскохозяйственных предприятий расположено в районах в радиусе 30—100 км от Москвы. В южной части области, особенно к югу от Оки, в сельском хозяйстве используется более 50 % земель. Сельское хозяйство имеет преимущественно пригородную специализацию. Растениеводство характерно преимущественно для южной части области. Большая часть посевных площадей (свыше 3/5) занята кормовыми культурами. Большие площади (преимущественно на юге и юго-востоке области) отведены под посевы зерновых: пшеница, ячмень, овёс, рожь. Значительную роль в растениеводстве региона играет картофелеводство. Распространено тепличное овощеводство; по валовому сбору овощей в 2010 году область заняла 5-е место в России. Выращиваются также цветы, грибы (шампиньоны и др). Животноводство преобладает над растениеводством; и главным образом направлено на производство молока и мяса. По производству молока область занимает одно из самых высоких мест в стране (2010 год — 9-е, 769,4 тыс. т). Помимо крупного рогатого скота, повсеместно разводятся свиньи и куры. В водоёмах региона распространено рыбоводство, крупнейшие хозяйства расположены в Егорьевском районе на Цнинских прудах, на Бисеровских прудах в Ногинском районе, Нарских прудах в Одинцовском, а в Дмитровском районе в посёлке Рыбное расположен рыбохозяйственный институт разводящий как рыбу, так и живую икру и личинки.

По сельскому хозяйству болезненный удар нанёс кризис 1990-х годов, из которого регион не может выбраться до сих пор. Многие земли, занятые ранее под культуры и пастбища, сегодня выведены из оборота. Посевные площади сельскохозяйственных культур сократились с 1224 тыс. га в 1990 году до 551 тыс. га в 2010 году. В 2010 году объёмы производства зерна составили 172,2 тыс. тонн, валовой сбор картофеля — 527,9 тыс. тонн, овощей — 493 тыс. тонн. Сельскохозяйственные предприятия постепенно вытесняются с территории области вследствие урбанизации и субурбанизации. Несмотря на эти трудности, агрокомплексу области удалось сохранить высокую интенсивность производства и лидирующие позиции в Нечерноземной России. Наиболее устойчиво развиваются предприятия, обеспечивающие сырьём пищевую промышленность Москвы и области. В Московской области работают крупные агрохолдинги ОАО «Моссельпром», ЗАО «Элинар-Бройлер», группа компаний «Ассортимент»; зарегистрировано более 6,5 тыс. фермерских хозяйств и свыше 500 тыс. личных подсобных хозяйств.

Городской округ Домодедово — административно-территориальная единица (город областного подчинения с административной территорией), в границах которой создано муниципальное образование городской округ Домодедово, созданное в 2005 году на юге Московской области России и включившее в себя аэропорт Домодедово и все населённые пункты упразднённого Домодедовского района.



Глава городского округа и города Домодедово Александр Владимирович Двойных. Председатель совета депутатов городского округа Домодедово Леонид Павлович Ковалевский . И.О. председателя Молодежного Совета при Главе г.о. Домодедово Мамаев Михаил Александрович.

Административный центр — в городе Домодедово. Население — 179 228 чел. (2019).

Промышленность

- Основными направлениями промышленности в округе являются:
- ОП ФЛ ООО «ПЕПСИКО ХОЛДИНГС», ООО «Мос-ЭТ» (ликвидирована), ООО «Нестле Вотеркурлерс Сервис».
- Крупная фирма ЗАО «Мультифлекс» — компания, занимающаяся производством пластмассовых изделий. Компания ООО «Фирма СТД-Люкс», выпускающая оконную столярную продукцию автоматизировала новый цех изготовления оконного бруса, что сразу сказалось на увеличении выпуска продукции.
- Заводы: ЗАО «ДЗ ЖБИ»; ОАО «342 механический завод»; ЗАО «Сталинвест»; ЗАО ДЗМК «Метако» (ныне банкрот), ОАО «ДЗСМИК», ООО «АлупластРУС» (пластиковые окна), ООО «ДОМЗ».



2.5. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица №8. Предоставленная Заказчиком информация

№ п/п	Наименование документа
Юридическая документация	
1.	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.08.2019г. №77/100/410/2019-5541
2.	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.08.2019г. №77/100/410/2019-5542
3.	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.08.2019г. №77/100/410/2019-5543
4.	Уведомление об изменении наименования от 18.10.2012 г.
5.	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АА №472237 от 08.09.2010 г.
6.	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АА №472238 от 08.09.2010 г.
7.	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АА №472244 от 09.09.2010 г.
8.	Постановление Тверского районного суда г. Москвы от 25.10.2011 г.
9.	Постановление Тверского районного суда г. Москвы от 12.09.2012 г.
10.	Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда по делу № А41-18365/11 от 07 марта 2014 года
11.	Постановление Федерального Арбитражного апелляционного суда по делу № А41-18365/11 от 19 июня 2014 года
12.	Определение Верховного суда Российской Федерации № 305-ЭС14-2217 от 15 октября 2014 г.
13.	Решение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-25756/12 от 28 ноября 2014 года
14.	Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда по делу № А41-25756/12 от 11 июня 2015 года
15.	Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда по делу № А41-18371/11 от 25 декабря 2014 года
16.	Постановление Верховного суда Московской области по делу № 305-КГ15-11036 от 23.09.2015
17.	Решение Арбитражного суда Московской области по делу № А41-25751/12 от 06 июля 2015 года
18.	Решение Арбитражного суда Московской области по делу № А41-25751/12 от 30 июня 2015 года
19.	Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда по делу № А41-25751/12 от 08 декабря 2015 года
20.	Постановление Арбитражного суда Московской области по делу № А41-25756/2012 от 06.11.2015 г.
21.	Определение Верховного суда Российской Федерации № 305-КГ16-433 от 11 марта 2016 г.
22.	Постановление Арбитражного суда Московской области по делу № А41-25751/2012 от 07 апреля 2016 года
23.	Письмо от 12 мая 2016 г. №198-ПЭК16
24.	Определение Верховного суда Российской Федерации № 305-ЭС16-8881 от 08.08.2016 г.
25.	Письмо от 16 сентября 2016 г. №445-ПЭК16
26.	Решение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-19679/16 от 28 февраля 2017 года
27.	Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда по делу № А41-19679/16 от 17 мая 2017 года
28.	Постановление Арбитражного суда Московской области по делу № А41-19679/2016 от 29 августа 2017 года



№ п/п	Наименование документа
29.	Решение Арбитражного суда Московской области по делу № А41-56575/17 от 08 декабря 2017 года
30.	Определение Верховного суда Российской Федерации № 305-ЭС17-19066 от 22 декабря 2017 г.
31.	Решение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-54516/17 от 09 февраля 2018 года
32.	Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда по делу № А41-56575/17 от 27 февраля 2018 года
33.	Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда по делу № А41-54516/17 от 22 мая 2018 года
34.	Постановление Арбитражного суда Московской области по делу № А41-56575/2017 от 30 мая 2018 года
35.	Постановление (резолютивная часть) Арбитражного суда Московской области по делу № А41-54516/2017 от 20.09.2018 года
36.	Постановление Арбитражного суда Московского округа по делу №18371/2011 от 21.05.2015
37.	Сообщение об изменении фирменного наименования Управляющей компании

Копии использованных при проведении оценки документов представлены в Приложении №2 к настоящему Отчету:

Также при проведении оценки были использованы:

- Нормативные документы, справочная литература и методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).



РАЗДЕЛ 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов³

Картина деловой активности. Апрель 2019 года

Экономическая активность

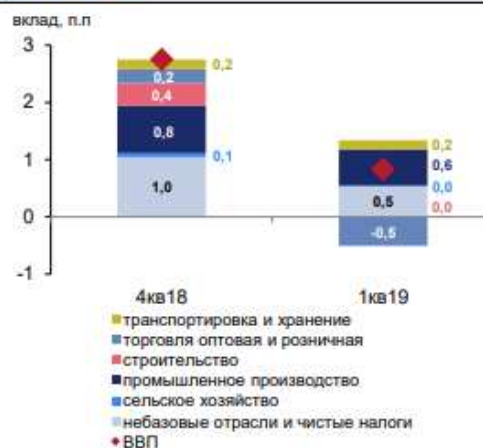
Рост ВВП в 1кв19 ожидаемо замедлился до 0,8 % г/г (оценка Минэкономразвития России), однако оказался несколько выше ожиданий. На фоне повышения базовой ставки НДС и ускорения инфляции наибольший вклад в замедление темпов роста ВВП внесло сокращение торгового товарооборота в реальном выражении. Основной положительный вклад в темп роста ВВП в январе–марте внесли промышленное производство (0,6 п.п.) и транспортно-логистический комплекс (0,2 п.п.). Рост ВВП в марте 2019 г., по оценке Минэкономразвития России, составил 0,6 % г/г после 1,4 % г/г⁴ в феврале и 0,6 % г/г в январе.

Рис. 1. Рост ВВП в 1кв19, по оценке, замедлился до 0,8 % г/г...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
1кв19 – оценка Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...за счет снижения вклада торговли и строительства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

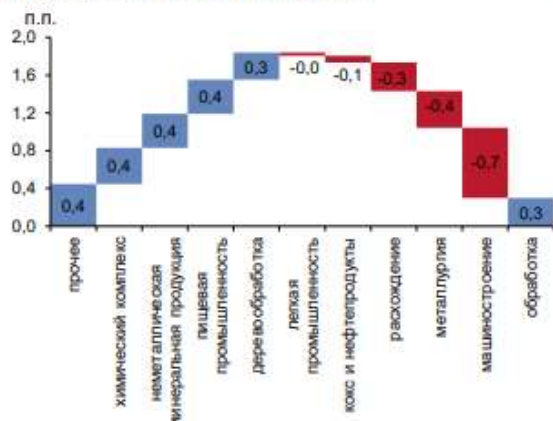
Рост промышленного производства замедлился в марте до 1,2 % г/г после 4,1 % г/г в феврале и 1,1 % г/г в январе (в 1кв19 рост составил 2,1 % г/г). Снижение темпов роста выпуска промышленной продукции было обусловлено динамикой как добывающих, так и обрабатывающих отраслей.

³ Источник информации: <http://economy.gov.ru/>

⁴ Оценки роста ВВП за январь и февраль были скорректированы в результате пересмотра данных Росстатом

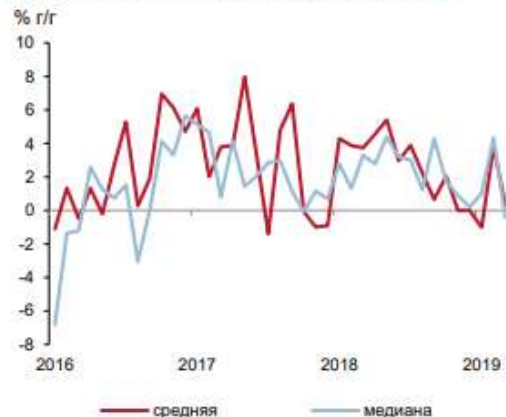


Рис. 3. Металлургия и нефтепереработка в марте продемонстрировали падение...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. ... что отразилось на медианном темпе роста обрабатывающей промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Добыча полезных ископаемых в марте увеличилась на 4,3 % г/г после 5,1 % г/г в феврале (в целом за 1кв19 – на 4,7 % г/г). Сдерживающее влияние на динамику добывающего комплекса с начала текущего года оказывает сокращение производства нефти в рамках сделки ОПЕК+, при этом добыча природного газа по-прежнему демонстрирует высокие темпы роста.

Рост выпуска обрабатывающей промышленности в марте замедлился до 0,3 % г/г после увеличения на 4,6 % г/г в феврале и снижения на 1,0 % г/г в январе (в целом за 1кв19 рост составил 1,3 % г/г). Замедление роста в марте после высоких показателей февраля наблюдалось в таких значимых по доле секторах, как металлургия и производство кокса и нефтепродуктов. Таким образом, медианный темп роста обрабатывающей промышленности в марте опустился до -0,4 % г/г (после 4,3 % г/г месяцем ранее).

Объем строительных работ третий месяц подряд демонстрирует околонулевую динамику в годовом выражении (в марте – рост на 0,2 % г/г). В результате в 1кв19 рост показателя замедлился до 0,2 % г/г по сравнению с 4,1 % г/г в октябре–декабре прошлого года.

Рост оборота розничной торговли в марте замедлился до 1,6 % г/г после 2,0 % г/г в феврале и 1,9 % г/г в январе⁵ текущего года. В целом за квартал темпы роста показателя снизились до 1,8 % г/г (по сравнению с 2,8 % г/г в 4кв18) на фоне ускорения инфляции и замедления роста реальных заработных плат. Основной вклад в ухудшение динамики розничного товарооборота в январе–марте внесла торговля непродовольственными товарами.

Рис. 5. В строительстве в 1кв19 наблюдается стагнация



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Рост розничного товарооборота в 1кв19 ожидаемо замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда и доходы

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте обновил исторический минимум – 4,6 % SA от рабочей силы (после 4,7 % SA в январе и феврале). В целом за 1кв19 уровень безработицы

⁵ Данные по обороту розничной торговли за 2016–2019 гг. были скорректированы Росстатом с учетом уточнения респондентами ранее представленной оперативной информации.



также составил 4,6 % SA. Снижение показателя происходило на фоне опережающего сокращения численности безработных (-6,0 % г/г в 1кв19). При этом численность занятых с начала текущего года также демонстрирует отрицательную динамику в годовом выражении (-0,9 % г/г в целом за 1кв19).

Реальные заработные платы в феврале 2019 г., по отчетным данным Росстата, продемонстрировали нулевую динамику в годовом выражении (на 0,7 п.п. ниже предварительной оценки). По оценке Росстата, в марте годовые темпы роста показателя также остались на нулевой отметке. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат оценивается на уровне 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. Замедление роста связано как с ускорением инфляции, так и с нормализацией внутригодовой динамики номинальных заработных плат.

Замедление роста реальных заработных плат в начале текущего года внесло вклад в ухудшение динамики реальных располагаемых доходов населения, которые в 1кв19 снизились на 2,3 % г/г после падения на 1,9 % г/г в 4кв18⁶. При околонулевой динамике в реальном выражении социальных трансфертов остальные компоненты доходов (доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы), по оценке, в реальном выражении сокращались. Кроме того, разница в темпах снижения реальных доходов (-2,0 % г/г) и реальных располагаемых доходов (-2,3 % г/г) свидетельствует о продолжении опережающего роста обязательных платежей.

Рис. 7. Безработица в марте обновила исторический минимум



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Реальные заработные платы в феврале-марте не изменились в годовом выражении



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

⁶ Росстат перешел на новую методику расчета баланса доходов и расходов населения (соответствующий комментарий размещен на сайте Росстата).



Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	1кв19	мар.19	фев.19	январ.19	2018	4кв18	2017
ВВП	0,8*	0,6*	1,4*	0,6*	2,3	2,7	1,6
Сельское хозяйство	1,1	1,5	1,0	0,7	-0,6	4,1	3,1
Строительство	0,2	0,2	0,3	0,1	5,3	4,1	-1,2
Розничная торговля	1,8	1,6	2,0	1,9	2,8	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	2,1	1,9	1,9	2,4	2,8	2,3	5,6
Промышленное производство	2,1	1,2	4,1	1,1	2,9	2,7	2,1
Добыча полезных ископаемых	4,7	4,3	5,1	4,8	4,1	7,2	2,1
добыча угля	3,1	2,4	0,0	6,8	4,2	7,4	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	4,5	4,3	5,2	4,1	2,8	5,7	0,4
добыча металлических руд	10,9	11,7	11,2	9,8	4,6	7,3	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	-3,5	-5,7	0,7	-5,6	4,0	7,3	15,6
Обрабатывающие производства	1,3	0,3	4,6	-1,0	2,6	0,9	2,5
пищевая промышленность	4,0	2,0	5,9	4,1	4,4	4,9	1,5
легкая промышленность	-2,6	-2,4	-0,4	-2,5	2,3	-2,1	5,4
деревообработка	7,3	6,0	5,0	11,0	11,7	13,3	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	2,0	-0,4	5,2	1,2	1,8	0,7	1,1
химический комплекс	3,3	3,6	3,2	2,8	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	8,4	8,2	9,8	7,2	4,4	3,3	11,2
металлургия	2,6	-1,9	8,8	0,9	1,6	5,6	0,8
машиностроение	-7,7	-4,3	-1,5	-17,6	1,2	-4,1	5,6
прочие производства	6,9	8,0	7,5	5,4	1,4	-3,0	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,5	-4,8	-1,1	1,3	1,6	1,2	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,9	3,7	1,8	-2,8	2,0	5,2	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

* Оценка Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели рынка труда

	1кв19	мар.19	фев.19	январ.19	2018	4кв18	2017
Реальная заработная плата							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,0	0,0	1,1	6,8	4,1	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	-0,1	-0,5	0,8		0,3	
Номинальная заработная плата							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,6	5,2	5,2	6,1	9,9	8,1	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	1,4	0,5	0,2	0,6		1,7	
Реальные располагаемые доходы							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,3	-	-	-	0,1 ⁴	-1,9	-
Реальные денежные доходы							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,0	-	-	-	1,1 ⁴	-0,5	-
Численность рабочей силы*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-1,4	-0,8	-1,3	-0,1	-0,3	-0,7
млн. чел. (SA)	75,5	75,4	75,7	75,5		76,0	
Численность занятых*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	-1,1	-0,7	-1,0	0,3	-0,1	-0,3
млн. чел. (SA)	72,0	72,0	72,1	72,0		72,4	
Численность безработных*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,0	-7,6	-4,0	-6,4	-7,8	-5,7	-6,5
млн. чел. (SA)	3,5	3,4	3,5	3,5		3,6	
Уровень занятости*							
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,5	59,5	59,6	59,5		59,7	
Уровень безработицы**							
в % к рабочей силе /SA	4,8/4,6	4,7/4,6	4,9/4,7	4,9/4,7	4,8/-	4,8/4,7	5,2/-

* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

** Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Картина инфляции. Март 2019 года

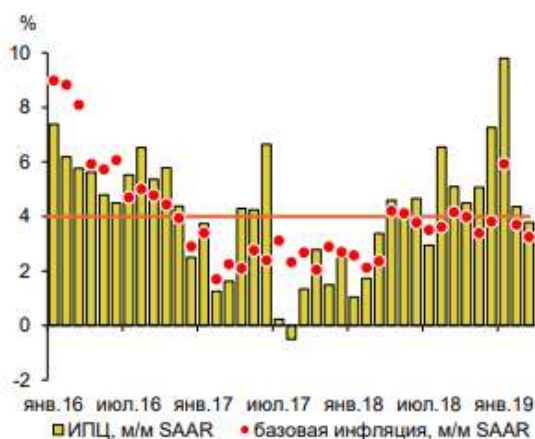
В марте 2019 г. замедление инфляции продолжилось в помесечном выражении, что свидетельствует об исчерпании эффекта на цены от повышения НДС.

В помесечном выражении инфляция в марте замедлилась до 0,32 % м/м с 0,44 % м/м месяцем ранее, с исключением сезонности – наблюдалась аналогичная динамика. Вместе с тем из-за эффекта базы прошлого года годовые темпы роста потребительских цен незначительно увеличились (до 5,3 % г/г по сравнению с 5,2 % г/г в феврале).

Темпы монетарной⁷ инфляции в марте также продолжили замедление (в терминах последовательных приростов), сохраняясь значительно ниже целевого ориентира Банка России (3,2 % м/м SAAR в марте после 3,7 % м/м в феврале).

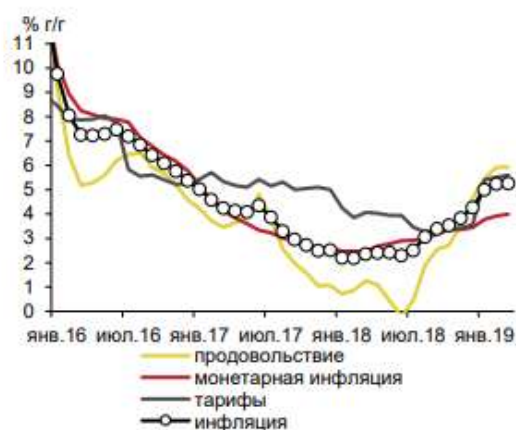
По оценке Минэкономразвития России, инфляция по итогам апреля составит около 0,3 % м/м. Годовые темпы инфляции в апреле составят 5,1–5,2 % г/г. Таким образом, в марте годовая инфляция достигла пикового значения, после чего ее темпы начнут снижаться и при стабильном курсе рубля к концу года опустятся до 4,3 %.

Рис. 1. Темпы монетарной инфляции в марте продолжили замедление



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Годовая инфляция в марте достигла пикового значения



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

⁷ Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции.



Таблица 6. Индикаторы инфляции

	мар.19	фев.19	январ.19	дек.18	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,3	5,2	5,0	4,3	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,4	1,0	0,8	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,8	0,6	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	5,9	5,5	4,7	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,8	1,3	1,7	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,6	1,1	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7	4,6	4,5	4,1	2,8	6,5	13,6
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,6	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,6	0,3	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,1	5,1	5,0	3,9	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,2	1,1	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	1,3	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	4,4	4,1	3,7	2,1	6,0	13,6
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,4	0,6	0,5	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,4	0,4	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	3,9	3,8	3,4	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,3	0,6	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,5	0,3	-	-	-



3.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов⁸

Картина экономики. Июль 2019 года⁹

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. В отраслевом разрезе во 2кв19, как и в 1кв19, основной вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Динамика в других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортно-логистическом комплексе – оставалась слабой. Некоторое ускорение экономического роста во 2кв19 связано главным образом с сокращением отрицательного вклада оптовой торговли.

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения. Рост оборота розничной торговли во 2кв19 продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродовольственных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей по кредитам. По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад опережающего роста процентных платежей составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. При этом динамика компонентов реальных доходов населения остается разнонаправленной. Оплата труда наемных работников и социальные трансферты с учётом инфляции демонстрируют положительную динамику. В то же время такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6 % SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. Во 2кв19 продолжилось снижение численности рабочей силы как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов. Отрицательную динамику демонстрировала численность и занятого, и безработного населения. О формировании негативной тенденции спроса на трудовые ресурсы свидетельствуют данные портала HeadHunter: в мае и июне количество вакансий, размещенных на портале, сокращалось в годовом выражении.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п. Во 2кв19 индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику: в апреле–июне выпуск отечественного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки.

Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. Экспорт товаров и услуг во 2кв19 сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле–июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1 % г/г, ненефтегазовый – на 5,0 % г/г, что было связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп.

Производственная активность

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. Как и в 1кв19, основной положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесла промышленность (0,8 п.п.). Отрицательный вклад оптовой и розничной торговли снизился вдвое по сравнению с предшествующим кварталом (до -0,2 п.п. во 2кв19). Вместе с тем транспортнологистический комплекс и строительство продолжили демонстрировать слабую динамику. Вклад небазовых видов деятельности, по оценке, во 2кв19 оставался околонулевым.

⁸ Источник информации: <http://economy.gov.ru/>

⁹ Данные Минэкономразвития РФ по состоянию на 7 августа 2019 г.



Рис. 1. Во 2кв19 динамика ВВП оставалась слабой



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Композитный индекс PMI в июне опустился ниже 50



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России. Значение выше 50 означает расширение производства.

Ускорение роста промышленного производства во 2кв19 (до 3,0 % г/г после 2,1 % г/г в 1кв19) было обеспечено узким кругом отраслей.

Выпуск обрабатывающей промышленности во 2кв19 увеличился на 2,4 % г/г (по сравнению с 1,3 % г/г в 1кв19). Основной вклад в улучшение его динамики внесли машиностроение и металлургия. Ускорение роста по итогам 2кв19 также продемонстрировал химический комплекс. Вместе с тем другие основополагающие несырьевые отрасли – пищевая промышленность, деревообработка, производство стройматериалов и прочей неметаллической минеральной продукции – в апреле–июне продемонстрировали замедление роста. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в нефтепереработке (-1,6 % г/г во 2кв19 после роста на 2,0 % г/г кварталом ранее).

Рост добычи полезных ископаемых продолжил замедляться (до 3,3 % г/г во 2кв19 после 4,7 % г/г в 1кв19). Снижение годовых темпов роста в нефтяной отрасли было обусловлено в первую очередь выполнением Россией договоренностей в рамках соглашения ОПЕК+¹⁰. Замедление во 2кв19 наблюдалось и в других отраслях добывающего комплекса – угольной, газовой, добыче металлических руд. Вместе с тем производство сжиженного природного газа продолжало демонстрировать высокие годовые темпы роста (66,3 % г/г во 2кв19 после 61,6 % г/г в 1кв19).

Низкий уровень экономической активности во 2кв19 нашел отражение в динамике ее оперативных индикаторов.

Композитный индекс PMI снизился до 51,4 в среднем за 2кв19 (по сравнению с 54,9 в 1кв19). В июне индекс опустился ниже отметки 50 за счет динамики обеих его компонент (индекс PMI обрабатывающих отраслей, индекс PMI сферы услуг). При этом в сфере услуг значение индекса PMI ниже 50 было зафиксировано впервые с января 2016 года. В июле композитный индекс PMI скорректировался до уровня 50,4.

Во 2кв19 резко снизилась погрузка грузов на железнодорожном транспорте (-3,7 % г/г после роста на 0,7 % г/г в 1кв19). Основной вклад в указанное снижение внесли товарные группы с наибольшим весом – уголь, нефть и нефтепродукты. Вместе с тем ухудшение годовой динамики погрузки наблюдалось и другим видам грузов – черным металлам, химическим удобрениям, лесным грузам. В июле погрузка грузов на железнодорожном транспорте продемонстрировала нулевую динамику по отношению к соответствующему месяцу прошлого года.

Темп роста потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного факторов, во 2кв19 несколько снизился (до 1,8 % г/г после 2,0 % г/г в 1кв19). Вместе с тем в июле показатель продемонстрировал отрицательную годовую динамику (-0,1 % г/г) впервые с 1кв16.

¹⁰ Соглашение крупнейших стран – нефтеэкспортеров об ограничении добычи, заключенное в декабре 2018 г. сроком на 6 месяцев, в начале июля 2019 г. было продлено еще на 9 месяцев, до конца марта 2020 года.



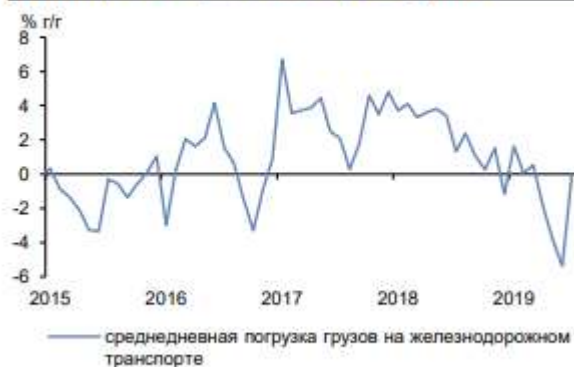
Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
ВВП	0,8*	0,7*	0,1*	1,8*	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	1,2	1,1	1,0	1,4	1,1	-0,6	2,9
Строительство	0,1	0,1	0,2	0,0	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	1,5	1,4	1,4	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	1,3	0,3	0,9	2,6	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	3,0	3,3	0,9	4,6	2,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,3	2,3	2,8	4,2	4,7	4,1	2,1
добыча угля	-0,1	-0,9	0,2	0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	3,1	2,3	2,8	4,0	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,3	3,3	6,2	6,4	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	1,4	1,8	-7,7	9,8	-3,5	4,0	15,6
Обрабатывающие производства	2,4	3,4	-1,0	4,7	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	0,7	-1,9	-1,2	5,1	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-4,6	-6,2	-6,8	-1,0	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	3,1	0,9	1,2	7,3	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	-1,6	-4,8	-4,3	4,3	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	5,1	3,1	-0,9	12,9	3,3	3,3	5,8
производство прочих неметаллической минеральной продукции	5,8	1,7	5,4	10,5	8,4	4,4	11,2
металлургия	3,9	13,4	-0,8	-0,7	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-4,6	-0,9	-9,5	-3,3	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	6,7	2,9	5,3	11,7	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,5	2,5	1,8	1,0	-1,5	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,1	-1,8	0,8	7,4	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

* Оценка Минэкономразвития России.

Рис. 3. Погрузка грузов на железнодорожном транспорте в апреле–июне резко упала



Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Темп роста потребления электроэнергии во 2кв19 несколько снизился



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Внутренний спрос

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее ослабление потребительского спроса.

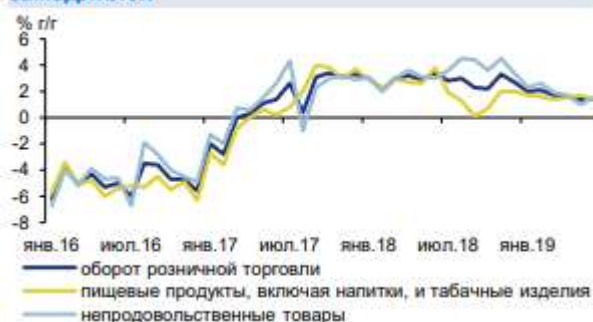
Рост розничных продаж во 2кв19 замедлился до 1,5 % г/г по сравнению с 1,9 % г/г в 1кв19 и 2,8 % г/г в 2018 году. Замедление розничного товарооборота произошло за счет непродовольственных товаров, что также подтверждается данными по автомобильному рынку: продажи новых легковых автомобилей во 2кв19 снизились на 4,2 % г/г (после -0,3 % г/г в 1кв19).

Об охлаждении потребительского спроса свидетельствует и динамика его компонентов, не включаемых в розничный товарооборот. Рост оборота организаций общественного питания в апреле–июне замедлился до 4,3 % г/г после 6,2 % г/г в 1кв19. Объем платных услуг населению второй квартал подряд демонстрирует отрицательную динамику в годовом выражении. Покупки в зарубежных



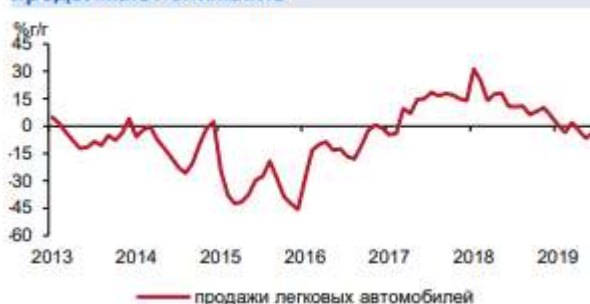
Интернет-магазинах в 1кв19 продолжили снижение (-15,4 % г/г в рублях, -27,2 % г/г в долларовом эквиваленте), несмотря на укрепление рубля в начале года.

Рис. 7. Рост розничного товарооборота во 2кв19 замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Продажи новых легковых автомобилей продолжают снижение



Источник: АЕБ, расчеты Минэкономразвития России.

Единственным сегментом потребительского рынка, где во 2кв19 наблюдалось ускорение роста, были услуги авиа- и железнодорожных перевозок. Темпы роста пассажирских авиаперевозок на зарубежных направлениях во 2кв19 увеличились до 19,5 % г/г с 15,5 % г/г в 1кв19. Рост перевозок пассажиров на сети ОАО «РЖД» ускорился во 2кв19 до 3,1 % г/г (+3,0 % г/г в 1кв19), преимущественно за счет отправок в дальнем следовании. Вместе с тем данный эффект был связан в первую очередь с календарным фактором – более длинными, чем в 2018 году, майскими праздниками.

Рис. 9. Рост пассажирских авиаперевозок во 2кв19 ускорился во многом из-за календарного фактора



Источник: Росавиация, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 10. Индекс потребительских настроений сохраняется на низких уровнях



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

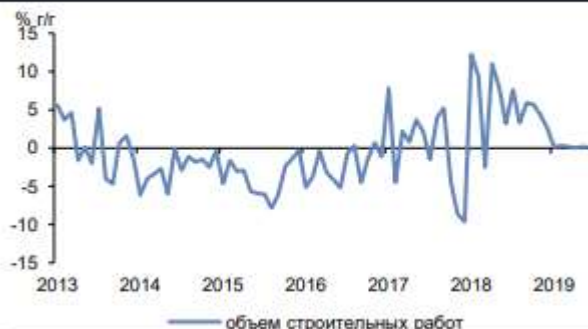
Индекс потребительских настроений, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в апреле–июне сохранялся на пониженных уровнях, наблюдаемых с середины прошлого года. В среднем за 2кв19 его значение снизилось до 90,8 пунктов (SA) по сравнению с 91,9 пунктов (SA) в 1кв19.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что связано в том числе с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в динамику инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п.

Динамика оперативных индикаторов инвестиционной активности во 2кв19 оставалась слабой. Годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки. Инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья в апреле–июне снизился на 3,6 % г/г (-6,3 % г/г в 1кв19). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения во 2кв19 замедлился по сравнению с январем–мартом.



Рис. 11. В строительстве во 2кв19 продолжалась стагнация



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 12. Инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья остается стабильным в абсолютном выражении



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели потребительской активности

	6 мес	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017	2016
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	1,5	1,4	1,4	1,6	1,9	2,8	1,3	-4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	0,1	0,1	0,1	0,3	-	-	-
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	1,6	1,4	1,7	1,5	1,5	2,1	1,1	-5,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,6	0,2	0,2	0,2	0,5	-	-	-
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	1,4	1,5	1,0	1,7	2,2	3,5	1,5	-4,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,2	0,3	0,1	-0,1	0,0	-	-	-
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	-1,5	-3,5	-1,0	-0,4	-0,8	1,4	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-0,4	-0,7	0,0	-0,2	-0,3	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
Инвестиции в основной капитал							
% к соответствующему периоду предыдущего года					0,5	4,3	4,8
% к предыдущему периоду (SA)					-0,1		
Строительство							
% к соответствующему периоду предыдущего года	0,1	0,1	0,2	0,0	0,2	5,3	-1,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,9	-0,2	0,2	-0,1	-0,6		
Производство инвестоваров							
% к соответствующему периоду предыдущего года	2,8	3,3	0,7	4,7	5,0	8,4	13,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,5	3,2	-0,7	-0,6	1,3		
Импорт инвестоваров из дальнего зарубежья							
% к соответствующему периоду предыдущего года	-3,6	-4,9	-10,5	5,0	-6,3	-4,4	28,5
% к предыдущему периоду (SA)	-1,8	2,0	-6,8	3,2	3,0		
Импорт инвестиционных товаров							
% к соответствующему периоду предыдущего года			7,1	0,6	-12,4	-14,3	40,6
% к предыдущему периоду (SA)			5,1	6,4	5,9		
Грузоперевозки инвест. товаров							
% к соответствующему периоду предыдущего года	-1,9	2,0	-5,4	-2,2	-4,4	-6,7	-4,8
% к предыдущему периоду (SA)	-4,3	2,8	-1,3	-0,9	3,9		

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

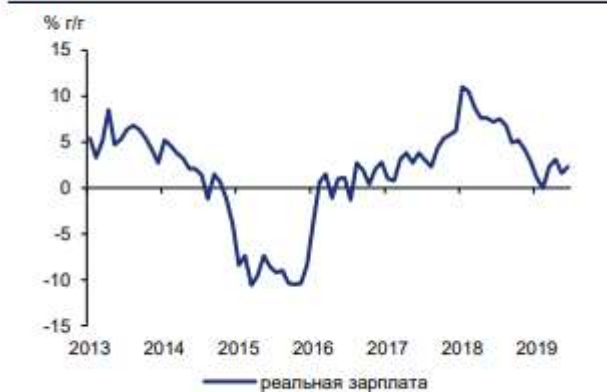
Рынок труда и доходы населения

Во 2кв19 наблюдалось ускорение роста заработных плат после слабой динамики в начале года.

По предварительным данным Росстата, рост реальной заработной платы во 2кв19 ускорился до 2,3 % г/г (+1,3 % г/г в 1кв19). Вклад в улучшение динамики показателя внесли как увеличение номинальных темпов роста заработных плат, так и замедление потребительской инфляции начиная с апреля текущего года. Темпы роста оплаты труда в социальном секторе с начала текущего года соответствуют их динамике в целом по экономике. За 5 месяцев текущего года темп роста номинальных заработных плат в социальном секторе составил 8,1 % г/г по сравнению с 8,9 % г/г в частном секторе.

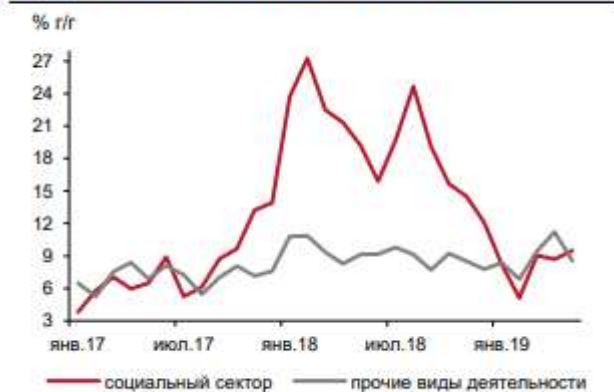


Рис. 15. Рост заработных плат ускорился во 2кв19



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
Июнь 2019 г. – оценка Росстата.

Рис. 16. Динамика заработных плат в социальном и частном секторе синхронизировалась

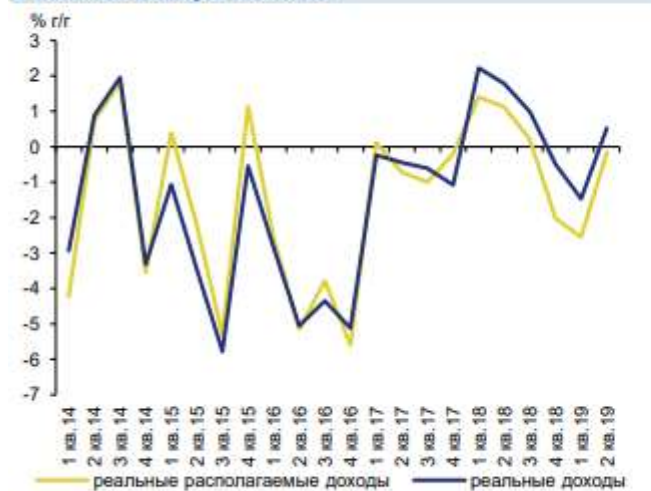


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Во 2кв19 реальные доходы населения продемонстрировали рост на 0,5 % г/г после падения на 1,5 % г/г в 1кв19.

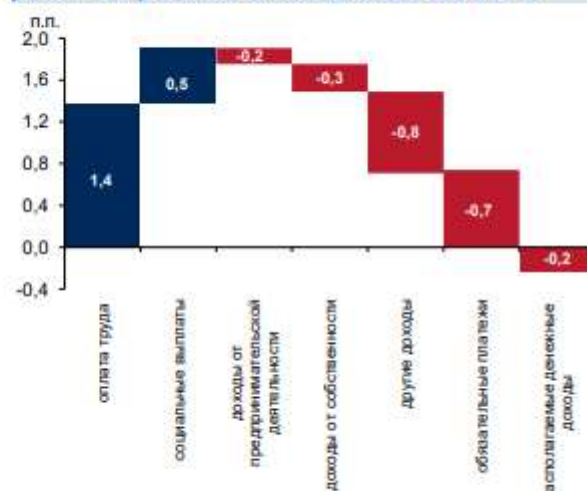
Различные доходные компоненты продемонстрировали разнонаправленную динамику. С одной стороны, достаточно высоким остается рост оплаты труда наемных работников в реальном выражении (2,0 % г/г – во 2кв19). Также отмечается положительная динамика социальных трансфертов с учётом инфляции (рост на 2,4 % г/г во 2кв19 после снижения на 1,6 % г/г в 1кв19). С другой стороны, такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Рис. 17. Динамика реальных доходов во 2кв19 вышла в положительную область



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 18. Вклады компонентов в динамику реальных располагаемых доходов за 2кв19



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста обязательных платежей (на 5,5 % г/г в реальном выражении во 2кв19 после 6,6 % г/г в 1кв19). По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад обязательных платежей (-0,7 п.п.) был почти полностью связан с динамикой процентных платежей по кредитам населению. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г.

Уровень безработицы во 2кв19 сохранился на минимальном уровне, достигнутом в марте (4,6 % SA от рабочей силы).

Во 2кв19 численность рабочей силы (с исключением сезонности) замедлила снижение по сравнению с предшествующим кварталом. Средняя численность занятого населения в апреле–июне снизилась на 150,6 тыс. чел. SA (-354,3 тыс. чел. SA в 1кв19), в то время как численность безработных сократилась



на -37,9 тыс. чел. SA (-100,8 тыс. чел. SA в предшествующем квартале). Вместе с тем оба показателя продолжают снижение в годовом выражении (-1,1 % г/г и -5,3 % г/г).

В то же время данные портала HeadHunter сигнализируют о сокращении спроса на трудовые ресурсы.

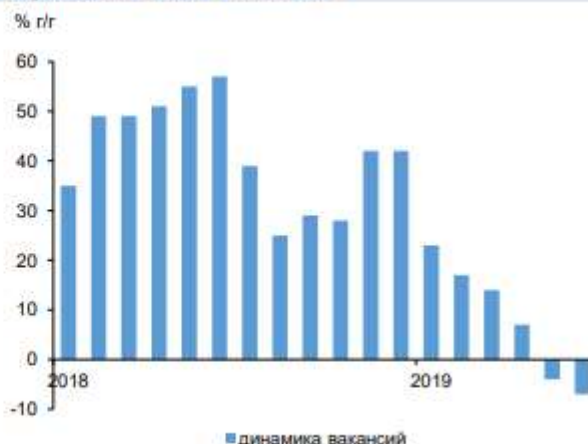
Количество вакансий, размещенных на портале, в мае и июне сокращалось по отношению к соответствующим месяцам прошлого года (в июне – на 7 % г/г). В то же время количество резюме демонстрирует положительную, хотя и замедляющуюся, годовую динамику. В результате hh-индекс, показывающий соотношение активных резюме к вакансиям, во 2кв19 вырос до 6,2 по сравнению с 5,4 за аналогичный период прошлого года, тогда как на протяжении 2018 г. и в начале 2019 г. показатель демонстрировал снижение в годовом выражении.

Рис. 19. Безработица сохраняется на рекордно низких уровнях



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 20. Данные портала HeadHunter фиксируют сокращение числа вакансий



Источник: HeadHunter, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 4. Показатели рынка труда

	6 мес	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	2,3	2,3	1,6	3,1	1,3	8,5	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	-	1,5	0,6	-0,4	0,8	1,0	-	-
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	7,4	7,1	6,8	8,4	6,5	11,6	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	2,5	0,7	0,1	1,1	2,2	-	-
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3	-0,2	-	-	-	-2,5	0,1 ²	-0,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	-	-	-0,2	-	-
Реальные денежные доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	0,5	-	-	-	-1,5	1,1 ³	-0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,2	-	-	-	-0,1	-	-
Численность рабочей силы*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-1,3	-1,0	-1,5	-1,4	-1,2	-0,1	-0,7
млн. чел. (SA)	75,4	75,3	75,4	75,3	75,4	75,5	-	-
Численность занятых*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	-1,1	-0,8	-1,3	-1,2	-0,9	0,3	-0,3
млн. чел. (SA)	71,9	71,9	71,9	71,8	71,9	72,0	-	-
Численность безработных*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,7	-5,3	-5,9	-5,7	-4,3	-6,0	-7,8	-6,5
млн. чел. (SA)	3,5	3,5	3,4	3,5	3,5	3,5	-	-
Уровень занятости*								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,3	59,4	59,3	59,3	59,4	-	-
Уровень безработицы**								
в % к рабочей силе /SA	4,7/4,6	4,6/4,6	4,4/4,6	4,5/4,6	4,7/4,6	4,8/4,6	4,8/-	5,2/-

* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

** Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

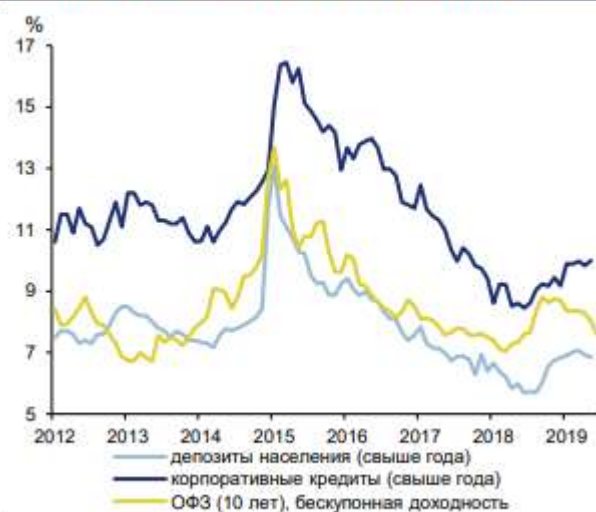
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



После сигналов Банка России о возможном смягчении денежно-кредитной политики, поступивших в апреле–мае, банки начали снижать депозитные ставки, при этом сопоставимого уменьшения кредитных ставок не наблюдалось. Ставки по долгосрочным вкладам населения в мае снизились на - 0,22 п.п. по сравнению с мартовским пиком, по краткосрочным – на 0,40 п.п. (до 6,85 % и 5,63 % соответственно). Нисходящая динамика ставок наблюдалась и в корпоративном сегменте депозитного рынка.

В то же время ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок более 1 года практически не изменились по сравнению с мартом (10,0 % в мае). Ставки по кредитам физическим лицам в апреле–мае оставались выше мартовского уровня как в кратко-, так и в долгосрочном сегменте. При этом в июне было зафиксировано снижение ставок в сегменте ипотечного кредитования (до 10,29 % после 10,53 % в мае).

Рис. 29. Разрыв между ставками по долгосрочным кредитам и депозитам во 2кв19 увеличился



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
Валютная переоценка исключена.

Рис. 30. Ставки по ипотеке снижаются после достижения локального пика в апреле



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
Валютная переоценка исключена.

По итогам заседаний Совета директоров Банка России в июне и июле ключевая ставка была дважды снижена на 25 б.п. (до 7,25 % годовых).

Оба решения совпали с ожиданиями рынка, что нашло отражение в смещении вниз кривой доходности ОФЗ в последние месяцы. В июне и июле среднемесячные ставки ОФЗ продолжили снижение: доходности 10-летних бумаг составили 7,60 % и 7,33 % соответственно (после 8,03 % в мае и 8,28 % в апреле). Снижение доходностей наблюдалось также по бумагам со сроком до погашения 2 и 5 лет.

Во 2кв19 наблюдалось сближение годовых темпов роста депозитов населения и компаний.

Рост вкладов населения на протяжении 2кв19 ускорился в годовом выражении и в июне достиг 7,3 % г/г¹¹ в годовом выражении (в феврале–марте – 5,6–5,7 % г/г). Годовые темпы роста депозитов компаний, напротив, снизились до 7,5 % г/г с уровней выше 10 % в начале года. Как и в предыдущие периоды, расширение депозитной базы происходило в первую очередь за счет рублевых депозитов.

Основной вклад в рост банковского кредитного портфеля во 2кв19 внесло кредитование населения.

Рост задолженности по кредитам нефинансовым организациям с учетом вложений в корпоративные облигации во 2кв19 продемонстрировал умеренное ускорение – до 6,2 % г/г в июне по сравнению с 5,2 % г/г в марте. В то же время годовые темпы роста корпоративного кредитного портфеля по-прежнему существенно уступают динамике потребительского кредитования, которое в июне выросло на 22,8 % г/г (с учетом ипотеки).

¹¹ Темпы роста депозитных и кредитных агрегатов приведены с исключением валютной переоценки.



Рис. 31. Темпы роста корпоративных депозитов и вкладов населения сближаются



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рис. 32. Рублевые депозиты вносят основной вклад в рост депозитной базы



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

По состоянию на конец июня прирост розничного кредитного портфеля за скользящий год составил 3,0 трлн. рублей, из них 1,8 трлн. рублей пришлось на потребительское кредитование. Годовые темпы роста в указанном сегменте рынка во 2кв19 сохранялись на уровнях выше 23 %, несмотря на повышение Банком России надбавок к коэффициентам риска по потребительским кредитам, вступившее в силу с 1 апреля 2019 года. В то же время в сегменте ипотечного кредитования во 2кв19 наблюдалось замедление роста на фоне увеличения процентных ставок по сравнению с 1кв19.

Рис. 33. Кредиты компаниям продолжают расти умеренными темпами



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рис. 34. Рост потребительских кредитов несколько замедлился



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

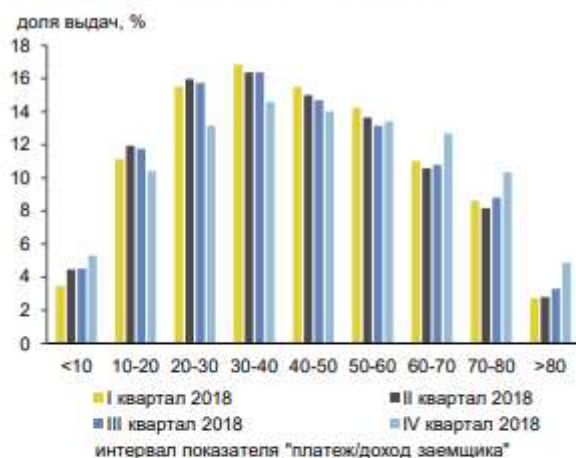
Быстрый рост потребительского кредитования с начала текущего года сопровождается ростом долговой нагрузки. Предстоящие платежи по необеспеченным кредитам физических лиц, по оценке Минэкономразвития России, во 2кв19 увеличились до 8,5 % от располагаемых доходов населения. При этом среднее значение показателя «Платеж / Доход» для новых заемщиков в сегменте кредитов наличными, по данным Банка России, выросло до 43,9 % в 1кв19.

В этих условиях Банк России в июне объявил о введении дополнительных мер по ограничению рисков в сегменте потребительского кредитования начиная с 1 октября 2019 года. Согласно новым правилам, надбавки к коэффициентам риска по потребительским кредитам будут дифференцироваться в зависимости не только от полной стоимости кредита (ПСК), но и от полной долговой нагрузки



заемщика (ПДН). В результате увеличение надбавок для наиболее закредитованных групп заемщиков (ПДН > 70 %) составит 30–110 п.п.

Рис. 35. Показатель «Платеж / Доход» увеличивается для новых заемщиков



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 36. Долговая нагрузка населения продолжает расти



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 6. Показатели банковского сектора

	июл.19	июн.19	май.19	апр.19	1кв.19	мар.19	2018	2017
Ключевая ставка (на конец периода)	7,25	7,50	7,75	7,75	7,75	7,75	7,75	7,75
Процентные ставки, % годовых								
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			10,0	9,8	9,9	10,0	9,3	10,7
По рублевым жилищным кредитам			10,5	10,6	10,1	10,4	9,5	10,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)			6,9	6,9	7,1	7,1	6,7	6,9
Кредит экономике, % г/г*		11,1	11,1	10,5	10,2	10,5	10,1	0,4
Жилищные кредиты, % г/г*		21,4	22,5	23,4	24,4	24,0	24,3	12,2
Потребительские кредиты, % г/г*		23,8	23,9	24,0	22,4	23,0	20,7	3,1
Кредиты организациям, % г/г*		6,2	6,1	5,2	5,0	5,3	5,4	-1,8
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г		-11,5	-19,3	-2,5	7,1	-3,4	27,9	34,2

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

*Данные с исключением валютной переоценки.

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов.

Инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком, фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик



оцениваемой недвижимости. Вне зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-складские, промышленные здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота. Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта. Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др. Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Классификация земельных участков¹²

Вся территория страны разделена на определенные категории по целевому и экономическому признаку. В частности, существуют следующие виды использования земельных участков:

- Сельскохозяйственного назначения.
- Водный и лесной фонд.
- Промышленного назначения.

¹² Источник информации: <https://businessman.ru/new-klassifikaciya-i-vidy-zemelnyx-uchastkov.html>



- Земли населенных пунктов, предназначенных для строительства.
- Особо охраняемые территории.
- Земли запаса.
- Территории, входящие в общую долевую собственность, condominium.

Каждый разрешенный вид земельных участков обладает как специальным, так и общим целевым назначением. Разные группы могут быть тесно связаны друг с другом. Они взаимно переплетаются и дополняются, согласно зонированию. Наделы могут быть неделимыми либо делимыми. К последним относят те, которые после зонирования могут образовать несколько участков. Неделимые наделы не могут быть разделены.

Оцениваемые земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования для сельскохозяйственного производства. Территория земельных участков покрыта многолетней травянистой растительностью, пригодной для выпаса скота.

По данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 36 такие земельные участки относятся к следующей расчетной группе:

**Классификация земельных участков
сельскохозяйственного назначения**

Таблица 2

№	Виды сельскохозяйственных угодий	Подгруппы
1	Пашня	Богарная
		Орошаемая
		Осушаемая
2	Кормовые угодья	Сенокосы
		Пастбища
3	Земельные участки под многолетними насаждениями	Земельные участки под садами
		Земельные участки под виноградниками
		Земельные участки под ягодниками
4	Залежь	Не используется 1-3 года
		Не используется 3-7 лет
		Целина



Термин	Определение
Объект анализа	объект, каждый объект оценки по основным количественным, качественным, физическим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Орешивание земельных участков	иммобильные участки, пригодные для сельскохозяйственного использования и почвы и участки, действующие просроченную дату, связанные с истощением орошения. Выходящие от выпадения атмосферных осадков орошения земли дают высокие устойчивые урожаи многих сельскохозяйственных культур, возделываемых в зоне недостаточного увлажнения
Осушение земель	это совокупность элементов водного режима осушенных земель, обеспечивающих оптимальное развитие сельскохозяйственных культур в любой по
Пастбище	земля, покрытая многолетней травянистой растительностью, пригодная и ограниченно используемая для выпаса скота, не являющаяся орошаемой и залуженной. Пастбища подразделяются на луговые, лужайки, заливные, заболоченные, горные. Выделяются следующие подвиды пастбищ: чистые естественные, коренные и искусственного улучшения, культурные, пропашные и неорошаемые, заливные, засушливые, засоренные, кустовые, травяные и др. В отношении животноводства пастбища делятся по способу использования (летние, осенне-осенние, зимние, круглогодичные) и обеспеченности кормом (обеспеченные и необеспеченные)
Паша	обработанный и используемый для возделывания сельскохозяйственных культур

Термин	Определение
Паша севосбора	участок пашни, систематически используемый для возделывания сельскохозяйственных культур, определенных на местности историческими рубежами (дорогами, лесополосами, водными источниками и т.д.) Может расстилаться на одном или нескольких смежных участках
Разрешенное использование	это предоставление права на осуществление какого-либо вида деятельности, а также права на строительство или строение определенных объектов на данном земельном пространстве. Любой из установленных территориальных планированием или разрешенного использования зон участка выбирается собственником самостоятельно без дополнительных согласований
Рыночная стоимость	наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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. Необходимым условием существования рыночной стоимости является
Севосбор	существование рынка сурово-обоснованное, непрерывное, культур, позволяющее обеспечить максимальный урожай
Сельскохозяйственные угодья	земли, предназначенные для выращивания культурных растений, разведения скота и выполнения сельскохозяйственных работ. Каждый такой участок имеет зафиксированные границы и определенное местоположение. Сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране

Соответственно, в рамках расчета справедливой стоимости с использованием вышеуказанного справочника, расчетные корректировки будут браться для группы, имеющей обобщенное название «земельные участки под кормовые угодья».

3.4. Обзор рынка земельных участков Московской области¹³

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного назначения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

В соответствии с действующим законодательством, из всех перечисленных выше видов категорий, возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники и т.д.) Земли, предоставленные для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.

Как видно из диаграммы, представленной на Рисунке 1, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки

¹³ Источник информации: <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>



сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

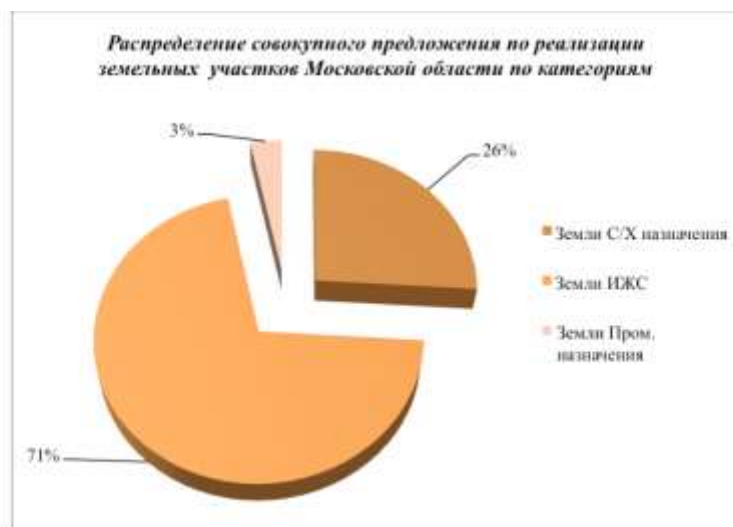


Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на Рисунке 2, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

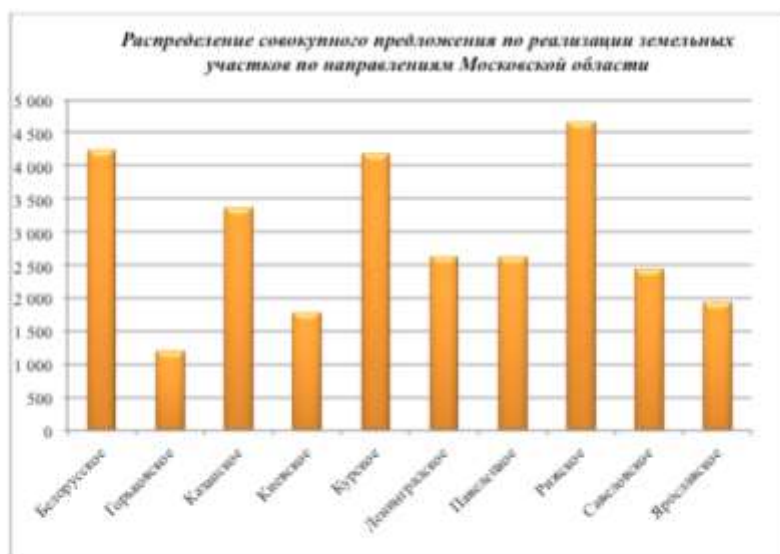


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки,



наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зав

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 234	818 049	94 128	1 181 843	881 244	144 020	1 493 883	943 182	118 634
2	Горьковское	323 710	114 325	72 817	264 145	163 324	81 942	888 740	249 282	100 811
3	Киевское	887 894	119 084	88 119	887 447	119 880	87 914	887 896	143 618	108 098
4	Киевское	614 863	227 257	87 277	781 133	124 917	114 982	878 205	217 027	187 382
5	Курское	449 076	477 760	84 242	558 820	148 731	23 879	751 877	218 953	85 493
6	Ленинградское	878 385	137 917	94 723	829 311	149 017	71 283	862 348	219 942	138 969
7	Новосиби	383 447	147 288	84 274	105 881	113 875	47 818	413 756	165 614	87 284
8	Рижское	772 888	412 888	89 662	1 142 338	641 849	82 980	918 318	318 138	87 127
9	Самарское	442 240	148 427	44 242	595 240	188 772	88 741	589 896	145 148	88 231
10	Троицкое	444 812	138 084	40 875	187 428	187 898	78 884	442 248	108 038	14 464

Таблица 1. Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

Как видно из Таблицы 1 самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

- Местоположение участка;
- Площадь участка;
- Наличие/отсутствие коммуникаций;
- Рельеф участка;
- Качество подъездных путей;
- Форма участка;
- Вид права (собственность/аренда);
- Категория земель;
- Вид разрешенного использования;
- Наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под ИЖС).

Поэтому диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и различаться. По данным произведенного анализа в Таблице 2, которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.



№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. СН			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	118 750	21 093	1 900	236 333	70 000	14 286	13 900	7 647	22 367
		max	4 092 000	900 000	110 000	7 190 277	3 900 000	2 621 579	4 092 000	2 500 000	290 000
2	Гаринское	min	100 000	3 970	3 000	180 000	67 427	22 222	23 970	50 632	51 073
		max	2 100 000	400 000	200 000	1 000 000	811 111	270 000	2 900 000	620 000	220 000
3	Калужское	min	62 900	2 200	1 787	79 167	18 000	9 886	131 870	10 691	20 435
		max	882 353	180 000	130 303	1 431 718	338 922	182 231	2 180 000	350 000	270 000
4	Каспийское	min	223 530	2 696	3 493	527 275	100 000	13 774	100 000	65 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	335 313	2 488 563	1 840 000	781 333	1 794 873	780 000	168 800
5	Курское	min	113 333	18 618	6 272	185 333	7 917	7 800	13 965	18 784	2 400
		max	1 217 273	750 000	180 000	2 689 100	750 000	77 193	1 871 932	700 333	164 900
6	Ленинградское	min	111 000	13 614	1 970	10 000	23 993	13 000	25 465	11 000	4 667
		max	1 000 000	642 714	107 167	4 000 000	985 555	515 861	1 900 000	1 000 000	357 567
7	Новосильское	min	74 233	4 000	4 471	118 750	9 900	8 750	110 000	21 127	8 140
		max	872 000	230 000	450 000	900 000	750 000	150 000	1 567 521	1 193 333	180 000
8	Рижское	min	162 500	21 093	2 092	277 778	5 000	7 000	165 217	30 303	17 678
		max	3 017 000	2 250 000	530 000	17 896 920	3 877 000	384 164	2 401 000	1 107 430	142 857
9	Савеловское	min	121 420	3 230	1 000	160 200	28 333	20 000	380 000	61 799	20 920
		max	973 631	1 624 971	180 000	2 338 333	1 440 000	222 222	1 449 275	694 981	180 000
10	Ярославское	min	57 900	8 997	1 935	40 000	13 000	2 400	82 377	40 900	10 000
		max	3 016 163	1 100 000	1 000 000	2 434 565	835 714	434 667	2 063 600	964 286	90 000

Таблица 2. Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельный участок в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

- максимальная стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;
- максимальная стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Рижском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 17 896 920 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Ярославском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 450 рублей за сотку;
- максимальная стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку.



3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен

В результате проведенного анализа Оценщиком была сделана выборка предложений величин справедливой стоимости в локальной зоне расположения оцениваемых объектов на дату оценки, здесь же был проведен анализ применимости продолжений в качестве аналогов в расчетах:



Таблица №9. Предложения по продаже земельных участков в локальной зоне расположения оцениваемых объектов на дату оценки, а также анализ применимости их в расчетах

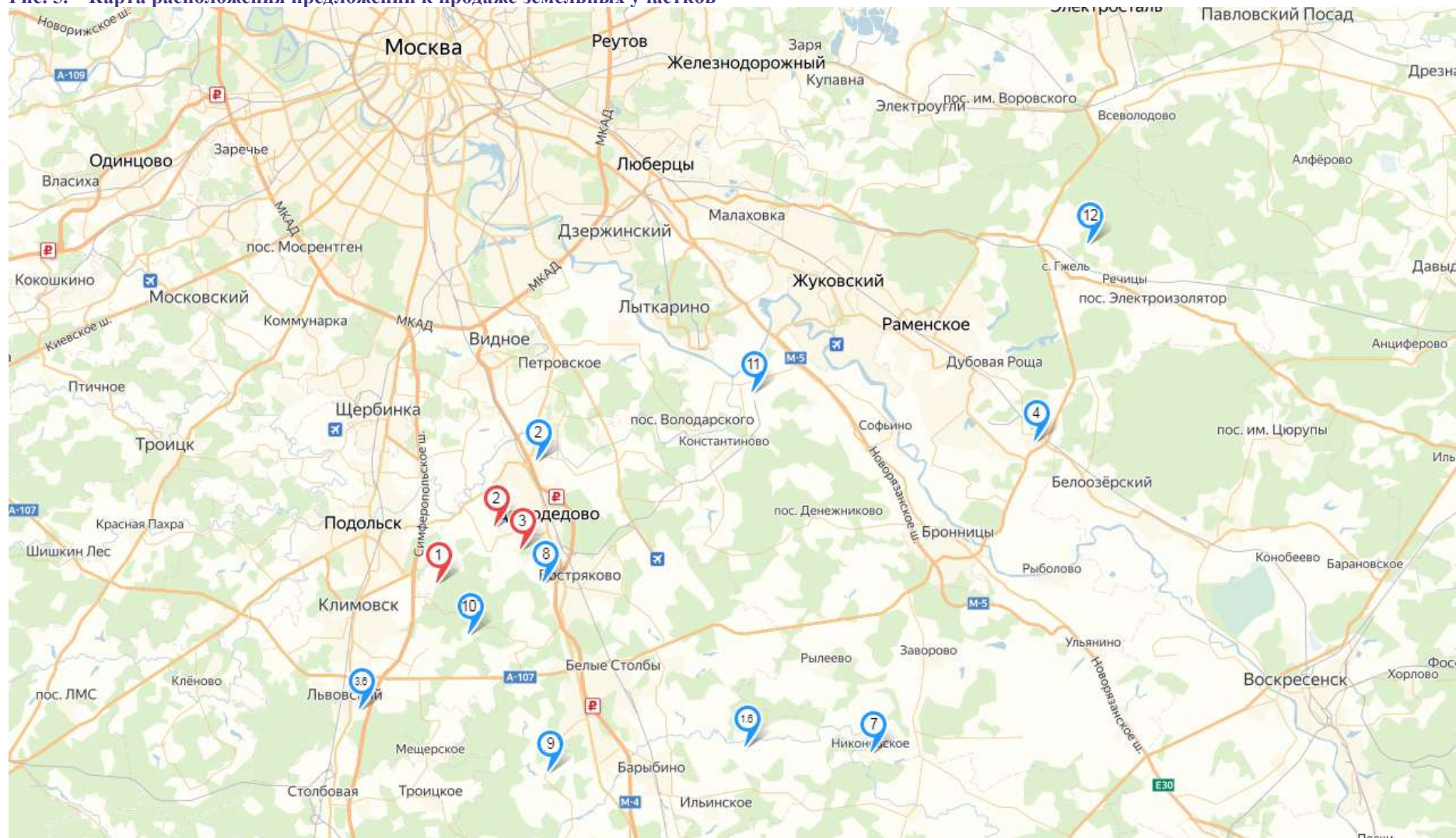
№ п.п.	Адрес	Площадь, кв.м.	Назначение участка	Кадастровый номер	Удалённость от МКАД, км	Стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Источник информации	Анализ применимости предложения в расчетах
1	Московская область, г. Домодедово, с. Введенское	81 198,00	Для сельскохозяйственного производства	50:28:0000000:499/24	50	6 400 000	79	https://domodedovo.unibo.ru/m4117168/deshevo-prodayu-zemelnij-uchastok-sh-naznacheniya-8ga-domodedovo.htm	Использовался в расчётах
2	Московская область, район Домодедовский, вблизи с. Ям Ямского сельского округа	21 900,00	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	50:28:0070230:5	17	8 500 000	388	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-domodedovo-165616127	В расчетах не использовался, поскольку имеет несопоставимое назначение участка
3	обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д. Лаговское	138 951,00	Для сельскохозяйственного производства	50:27:0030708:54/50:27:0030708:50	30	17 000 000	122	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschady_u_138_kvm_ploschady_u_13800_sotok_moskovskaya_oblast_podolsk_podolsk_6825853699/	Использовался в расчётах
4	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Кузнецовское, с. Малышево, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала	24 500,00	Для сельскохозяйственного производства	50:23:0030388:734	46	3 800 000	155	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschady_u_24_kvm_ploschady_u_400_sotok_moskovskaya_oblast_ramenskoe_moskovskaya_oblast_ramenskiy_rayon_selskoe_poselenie_ku_6813230531/	В расчетах не использовался, поскольку расположен на значительном удалении от Объекта Оценки
5	обл. Московская, р-н Домодедовский, с. Введенское	65 977,00	Под размещение молочного комплекса	50:28:0090422:35	50	6 000 000	91	https://moskovskaya-oblast.doski.ru/domodedovo/prodaetsya-zemlya-selhoz-naznacheniya-4ga-domodedovo-mozhno-chastyami-msg3289267.htm?mtp=0	В расчетах не использовался, поскольку имеет несопоставимое назначение участка
6	обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д. Лаговское	149 179,00	Для сельскохозяйственного производства	50:27:0030708:55/50:27:0030708:49	29	16 000 000	107	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschady_u_149_kvm_ploschady_u_14900_sotok_moskovskaya_oblast_podolsk_podolsk_6825853704/	Использовался в расчётах
7	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Никонское, квартал 29	24 500,00	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	50:23:0050235:18	53	1 800 000	73	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ramenskoe-1246706210	В расчетах не использовался, поскольку имеет несопоставимое назначение участка, расположен на значительном удалении от Объекта Оценки



№ п.п.	Адрес	Площадь, кв.м.	Назначение участка	Кадастровый номер	Удалённость от МКАД, км	Стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Источник информации	Анализ применимости предложения в расчетах
8	Московская область, г. Домодедово, д. Редькино	13 549,00	земли сельскохозяйственного назначения	50:28:0000000:49925	25	60 000 000,0	4 428	https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/172189116/	В расчетах не использовался, т.к. стоимость за 1 кв.м. сильно выбивается
9	обл. Московская, р-н Домодедовский, вблизи д. Шишкино	30 000,00	Для организации крестьянского (фермерского) хозяйства мясо-молочного направления	50:28:0110221:10	41	12 000 000,0	400	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-domodedovo-260477206	В расчетах не использовался, поскольку имеет несопоставимое назначение участка
10	обл. Московская, р-н Подольский, с/о Сынковский, вблизи д. Пузиково	93 824,00	Для сельскохозяйственного производства	50:27:0020806:282	36	150 000 000	1 599	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-1302442996	В расчетах не использовался, т.к. стоимость за 1 кв.м. сильно выбивается
11	Московская область, р-н Раменский, сельское поселение Чулковское	415 460,00	Для сельскохозяйственного производства	50:23:0040334:51	29	103 850 000	250	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/213598517/	В расчетах не использовался, поскольку расположен на значительном удалении от Объекта Оценки
12	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала	8 443,00	Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020393:28	46	600 000	71	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_84_kvm_ploschadyu_84_sotok_moskovskaya_oblast_ramenskoe_ramenskiy_rayon_selskoe_poselenie_gjelskoe_s_rechicy_6814833429/	В расчетах не использовался, поскольку расположен на значительном удалении от Объекта Оценки



Рис. 5. Карта расположения предложений к продаже земельных участков





3.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

1. Передаваемые права.

Корректировка определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 51.

цены земельных участков под кормовые угодья		аналог			
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	общая долевая собственность
объект оценки	собственность	1,00	1,20	1,43	1,61
	долгосрочная аренда	0,83	1,00	1,19	1,34
	краткосрочная аренда	0,70	0,84	1,00	1,13
	общая долевая собственность	0,62	0,75	0,89	1,00

2. Функциональное назначение.

Корректировка определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 133.

цены земельных участков		аналог		
		под пашню	под кормовые угодья	под многолетние насаждения
объект оценки	под пашню	1,00	1,35	0,85
	под кормовые угодья	0,74	1,00	0,63
	под многолетние насаждения	1,17	1,58	1,00

3. Условия финансирования.

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

4. Дата предложения.

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.



5. Корректировка на торг.

Корректировка определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 139

Значения скидки на торг, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12.6%	11.3%	14.0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14.4%	12.8%	16.0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13.0%	11.7%	14.4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16.1%	14.4%	17.8%

6. Местоположение.

Фактор местоположения оказывает значительное влияние при удаленности объектов оценки и аналогов друг от друга. При этом необходимо проводить анализ сопоставимости районов расположения объектов оценки и аналогов и выявлять корректировок на различия в факторах.

7. Удаленность от областного центра.

Корректировка определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 72.

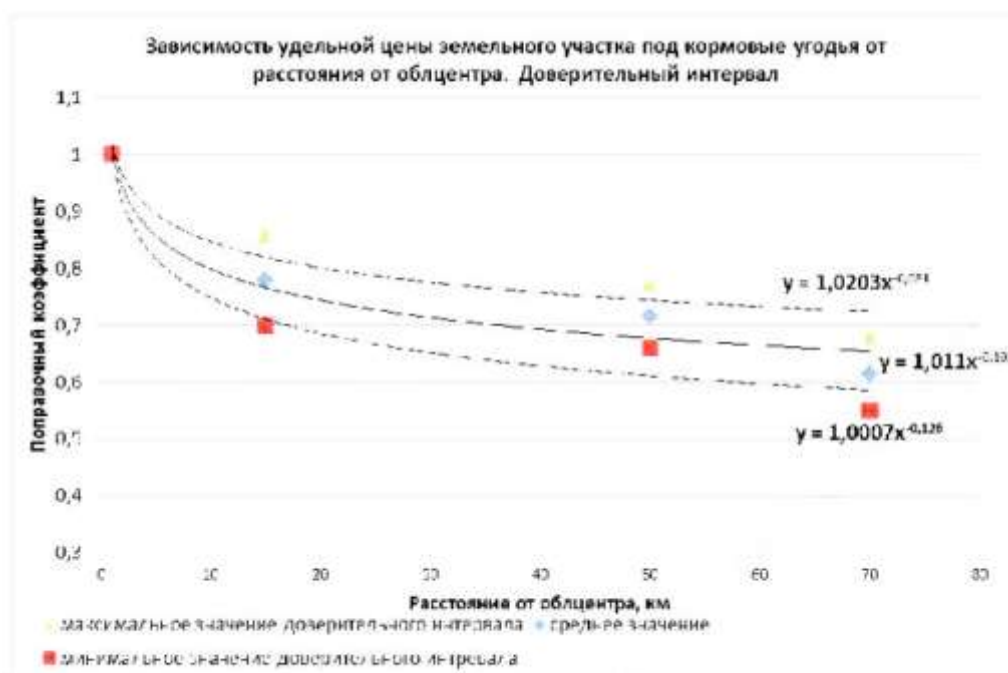


Рис. 4



9. Площадь.

Корректировка определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 104.

Таблица №10. Корректировка на площадь

Земельные участки под кормовые угодья				
Площадь, га		аналог		
		<10	10-30	≥30
объект оценки	<10	1,00	1,11	1,21
	10-30	0,90	1,00	1,09
	≥30	0,83	0,92	1,00



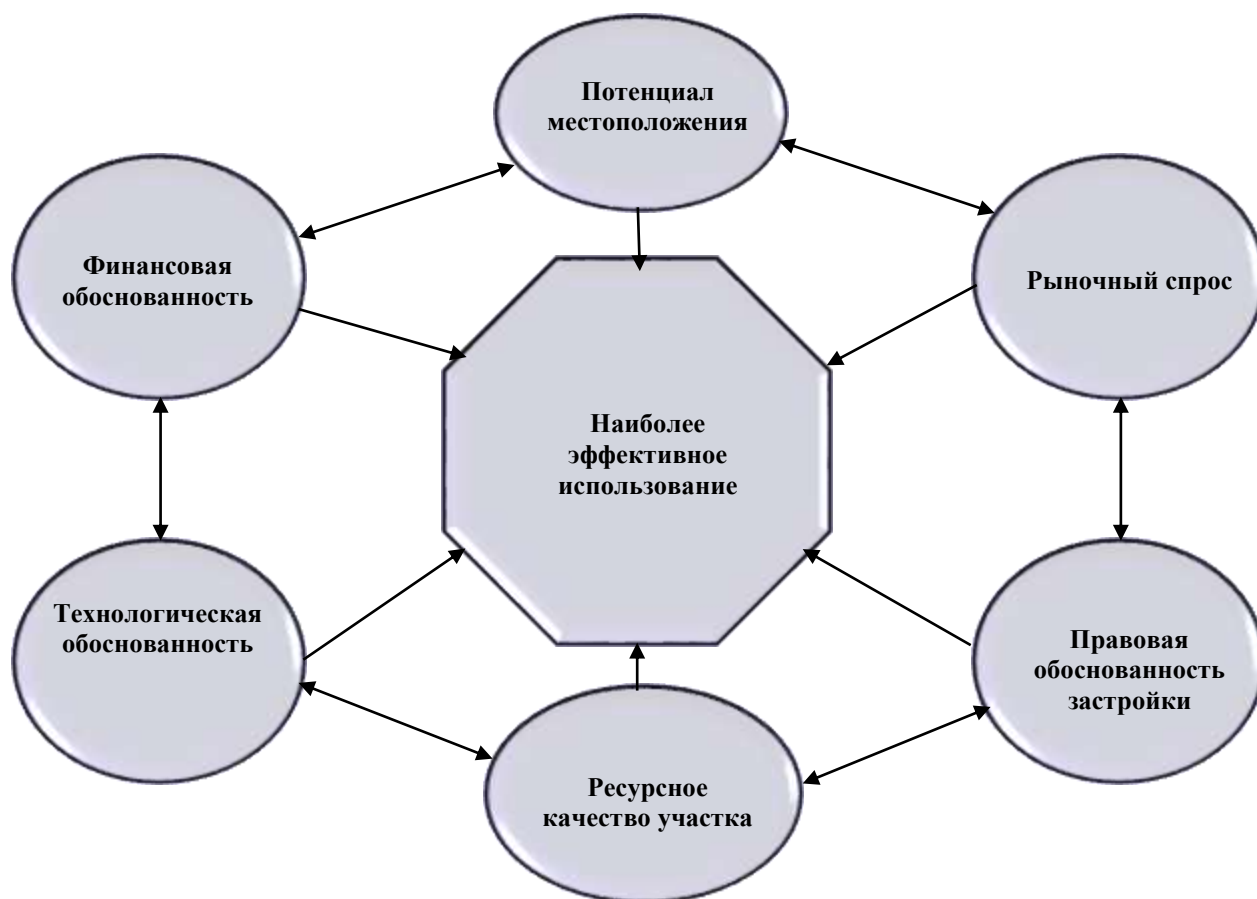
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

НАИБОЛЕЕ

ЭФФЕКТИВНОГО

Один из принципов оценки гласит, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.



Наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать следующим критериям:

- **законодательная разрешенность** - соответствие юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.;
- **физическая осуществимость** – характеристики объекта (размер и форма земельного участка, строения, транспортная доступность и т. д.), должны позволять реализовать выбранный вариант использования;
- **финансовая обоснованность** – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечивать чистый доход собственнику;
- **максимальная эффективность** – максимизация чистого дохода либо достижение максимальной стоимости объекта.

Анализ наиболее эффективного использования рассматривается в два этапа:

- Анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного;
- Анализ наиболее эффективного использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.



Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ.
- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 г. №137-ФЗ;
- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 года №172-ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;

Законодательная разрешенность

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Физическая осуществимость

Рассматриваемые земельные участки, отнесены к землям населенных пунктов. Рельеф спокойный, без оврагов. Исходя из этого, существует физическая возможность размещения на земельных участках зданий или иных объектов, связанных с разрешенной деятельностью в соответствии с федеральными законами.

Финансовая обоснованность и максимальная эффективность

С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной эффективности на рассматриваемых участках могут располагаться лишь объекты, связанные с деятельностью, разрешенной на данных территориях.

На основании изложенного, Оценщиком установлено, что наиболее эффективным использованием объектов оценки является их текущее использование. Изменение вида разрешенного использования объектов оценки нецелесообразно. Наиболее эффективное использование объектов оценки является использовании для сельскохозяйственного производства.



РАЗДЕЛ 5. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

5.1. Основные определения и понятия¹⁴

Оценочная деятельность - деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Объект оценки - объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Рыночная стоимость – 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 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;
- 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.

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Это оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

Ликвидационная стоимость – стоимость, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества;

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Сравнительный (рыночный) подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

¹⁴ Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2)



Затраты на воспроизводство объекта оценки - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

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

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Срок экспозиции - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

5.2. Последовательность определения стоимости объектов оценки

В соответствии с п. 23 гл. V Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

5.3. Характеристика подходов к оценке

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

5.3.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний.

Характеристика основных понятий затратного подхода

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустрашимым¹⁵.

Функциональное устаревание — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустрашимым, иногда также называется техническим устареванием¹⁶.

¹⁵ МСО 2007, МР 8. С. 254.

¹⁶ Глоссарий терминов МСО 2007. С. 392.



Экономическое (внешнее) устаревание — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны¹⁷.

Совокупный износ — общее обесценение объекта оценки, вызванное износом и устареванием разных видов, которым подвергся объект к моменту оценки¹⁸.

Стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма **стоимости земельного участка**, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и **стоимости строительства идентичного** (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$\text{СЗП} = \text{ЗЗ (ЗВ)} + \text{ПП} - \text{СИ} + \text{Сзем.уч.},$$

где:

СЗП — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непроектируемого характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.¹⁹);

СИ — совокупный износ;

Сзем. уч. — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся²⁰:

- метод сравнительной единицы (далее по тексту и в расчетных таблицах — МСЕ); в рамках настоящего Отчета разновидностью данного метода может являться метод расчета стоимости по укрупненным показателям базисной стоимости по видам работ (далее по тексту и в расчетных таблицах — УПБС ВР);
- модульный метод;
- метод разбивки по компонентам;
- метод долгосрочной индексации балансовой стоимости.

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект²¹.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К основным методам определения физического износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся:

- нормативный метод²²;

¹⁷ Глоссарий терминов МСО 2007. С. 339, 394.

¹⁸ Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО». Оценка Машин и Оборудования, п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/documents/standart/article_901.html.

¹⁹ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: «Финансы и статистика», 2008. С. 288, 289.

²⁰ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: «Финансы и статистика», 2008. С. 198—208.

²¹ Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости». — СПб: «Издательство СПбГТУ», 1997. С. 151.

²² Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: «Финансы и статистика», 2008. С. 211.



- стоимостной метод²³;
- метод срока жизни²⁴;
- метод эффективного возраста²⁵;
- экспертный метод (метод экспертизы состояния).

Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят²⁶:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения устранимого функционального устаревания²⁷:

- метод суммирования затрат на устранение;
- недостатков, требующих добавления элементов;
- недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
- сверхлучшений.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях²⁸.

Методы определения неустранимого функционального устаревания²⁹:

- капитализация потерь в арендной плате;
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Примечание. Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях³⁰.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются³¹:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях³². При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

²³ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: «Финансы и статистика», 2008. С. 212.

²⁴ Там же. С. 212.

²⁵ Там же. С. 212.

²⁶ Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО». Оценка недвижимости, п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html.

²⁷ Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: «Финансы и статистика», 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

²⁸ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: «Питер». 2001. — 352 с.: ил. (Серия «Ключевые вопросы»). С. 87—91; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. — М.: «Дело», 1998. — 384 с. — стр. 287; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2006. — 448 с. (Серия «Экономика и управления»). С. 10.

²⁹ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: «Финансы и статистика», 2008. — 560 с.: ил. С. 217.

³⁰ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: «Питер». 2001. — 352 с.: ил. (Серия «Ключевые вопросы»). С. 91; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2006. — 448 с. (Серия «Экономика и управления»). С. 11.

³¹ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: «Финансы и статистика», 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

³² Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: «Питер». 2001. — 352 с.: ил. (Серия «Ключевые вопросы»). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность».



Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

В соответствии с указанными методическими рекомендациями, при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Сравнительный (рыночный) подход, реализуется следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**³³ определения стоимости земли.

5.3.2. Сравнительный (рыночный) подход

В рамках рыночного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы³⁴:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Методы рыночного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену³⁵.

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2006. — 448 с. (Серия «Экономика и управления»). С. 12.

³³ «Экономика недвижимости. Конспект лекций», С. В. Гриненко, Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2004.

³⁴ Оценка недвижимости/ Под ред. М. А. Федотовой. — М: «Финансы и статистика», 2008. С. 171—181.

³⁵ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: КРОНУС, 2009. С. 212.



Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м. общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые элементы сравнения.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Применяя рыночный подход, оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} \times (1 + \text{П}\%),$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$\text{П}\%$ — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} + \text{П}_{\text{ст}},$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$\text{П}_{\text{ст}}$ — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под **парной продажей** подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу **экспертных методов** расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе рыночного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.



Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- производится подбор сопоставимых (в том числе по степени риска и доходам) продаж в данном сегменте рынка недвижимости;
- определяется общий усредненный коэффициент капитализации (ОКК) отношением чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимого аналога к его продажной цене;
- определяется вероятная цена продажи объекта как произведение чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

5.3.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации доходов

Метод прямой капитализации дохода предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \text{ЧОД} / K$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если³⁶:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Коэффициент (ставка) капитализации — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость³⁷.

Алгоритм расчета стоимости объекта методом прямой капитализации:

- определение чистого операционного дохода;
 - определение потенциального валового дохода
 - определение действительного валового дохода
 - определение величины операционных расходов
- определение коэффициента капитализации;
- определение стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования,

³⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

³⁷ МСО 2007. — М.: РРО, 2008. С. 190.



соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0,5}} + TV,$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Исполнитель определяет ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования.

Определение стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Для определения ставки дисконтирования (капитализации), как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.



5.4. Выбор подходов и методов оценки справедливой стоимости объектов оценки

При оценке земельных участков применяются подходы и методы оценки, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).
- В соответствии с указанными методическими рекомендациями, при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы (см. рис. 70).

Сравнительный (рыночный) подход, который реализуется следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый нормативный метод³⁸ определения стоимости земли.

³⁸ «Экономика недвижимости. Конспект лекций», С. В. Гриненко, Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2004.



Рис. 6. Методы оценки земельных участков (в скобках указаны названия методов по МСО)³⁹



³⁹ Основываясь на положении, что затратный подход к оценке земельных участков не применим, методы оценки земли условно распределены по подходам



Метод сравнения продаж.

Объекты оценки являются достаточно типичными для своего сегмента рынка, сам рынок продажи подобных объектов достаточно развит. Имеющаяся у Исполнителя информация позволяет применить данный метод для оценки всех земельных участков.

Метод выделения.

Метод применяется для определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости — земельного участка с находящимися на нем улучшениями. Поэтому расчет справедливой стоимости участка земли методом выделения применяется для оценки справедливой стоимости застроенных земельных участков. В данном случае метод выделения не применялся, поскольку оцениваемые земельные участки не застроены.

Метод капитализации дохода.

Метод затруднен в использовании в связи с «непрозрачностью» и недостоверностью величины ставок аренды подобных земельных участков.

Метод остатка.

Условие применения метода — возможность (или наличие) застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход от активов, не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку. В данном случае метод остатка не применялся, поскольку оцениваемые земельные участки не застроены.

Метод предполагаемого использования.

Метод предполагаемого использования в данном случае не применим, так как земельные участки, в основном, предназначены для ведения сельскохозяйственного производства, и без проведения земельно-изыскательских работ и анализа кислотности почв не представляется возможным установить вариант наиболее эффективного использования земельных участков для применения метода предполагаемого использования.

Вывод: По результатам проведенного анализа (с учетом информации, которой владел Оценщик, а также целей и задач проводимой оценки), было принято решение при установлении справедливой стоимости земельных участков применить метод сравнения продаж в рамках сравнительного (рыночного) подхода.



РАЗДЕЛ 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

6.1. Общая информация

Рыночный подход – это метод оценки стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках или предложений на продажу. Оценщик анализирует реальные цены и сравнивает объекты с оцениваемым объектом. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Поэтому цены, уплачиваемые или предлагаемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

При рыночном подходе оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые продаются на соответствующем рынке; затем вносятся поправки на различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами. В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированная цена позволяет оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

Подход состоит из следующих этапов:

Определение справедливой стоимости земельного участка в составе объекта оценки

1. Подбор объектов-аналогов.
2. Проверка достоверности информации.
3. Внесение поправок к цене с учетом различий между земельным участком и объектами-аналогами.
4. Расчет справедливой стоимости свободного земельного участка.

6.2. Определение справедливой стоимости земельных участков

В ходе анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений в п. 3.4 Оценщиком были найдены 3 актуальных предложений к продаже земельных участков, расположенных в локальном окружении Объекта оценки.

Рис. 7. Местоположение объектов оценки и объектов-аналогов на карте Московской области

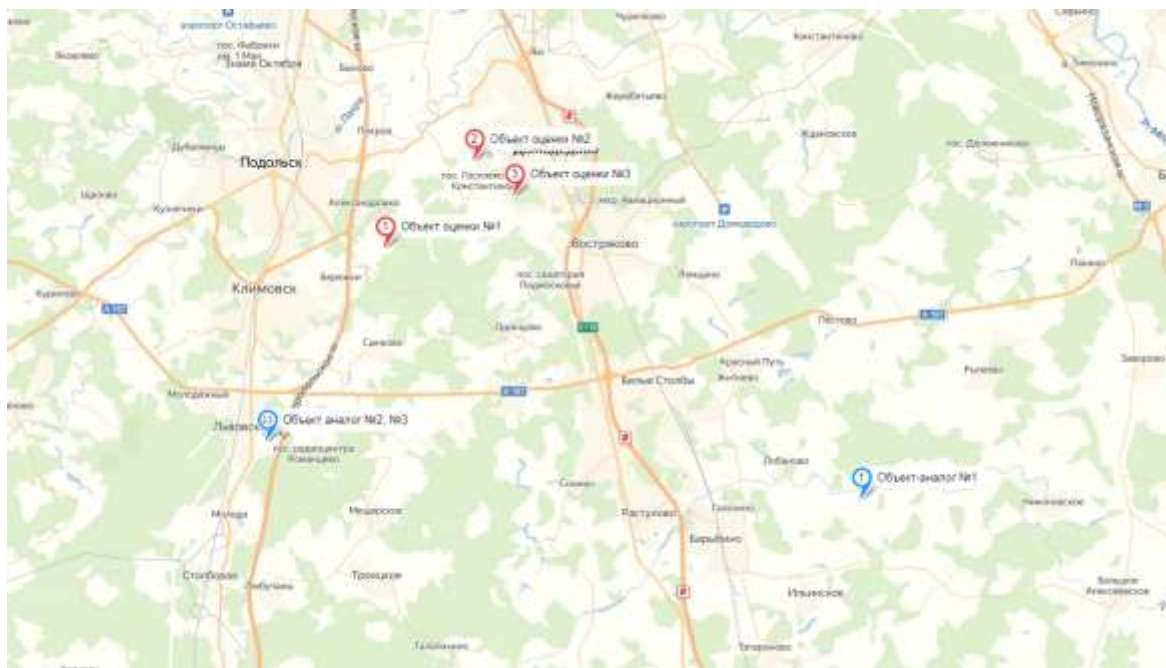




Таблица №11. Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
ВРИ	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Функциональное назначение	Под кормовые угодья	Под кормовые угодья	Под кормовые угодья
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Московская область, г. Домодедово, с. Введенское	обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Лаговское	обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Лаговское
Кадастровый номер	50:28:0000000:49924	50:27:0030708:55/50:27:0030708:49	50:27:0030708:54/50:27:0030708:50
Ограничения и обременения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь земельного участка (S _з), кв.м	81 198,00	149 179,00	138 951,00
Площадь земельного участка (S _з), га	8,1198	14,9179	13,8951
Удаленность от МКАД, км	50	29	30
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Дата предложения	04.07.2019	20.09.2019	20.09.2019
Источник информации	https://domodedovo.unibo.ru/m4117168/deshevo-prodayu-zemelniy-uchastok-sh-naznacheniya-8ga-domodedovo.htm	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_149_kvm_ploschadyu_14900_sotok_moskovskaya_oblast_podolsk_podolsk_6825853704/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_138_kvm_ploschadyu_13800_sotok_moskovskaya_oblast_podolsk_podolsk_6825853699/
Стоимость предложения, руб.	6 400 000	16 000 000	17 000 000
Удельная стоимость земельного участка, руб./кв.м	79	107	122

Таблица №12. Описание Объектов оценки

Наименование показателя	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов
ВРИ	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Функциональное назначение	Под кормовые угодья	Под кормовые угодья	Под кормовые угодья
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Московская обл., район Домодедовский	Московская обл., район Домодедовский	Московская обл., район Домодедовский
Кадастровый номер	50:28:0050313:31	50:28:0050209:6	50:28:0010618:20
Ограничения и обременения	Арест, ипотека, взыскание	Арест, ипотека, взыскание	Арест, ипотека, взыскание
Площадь земельного участка (S _з), кв.м	29 800,00	275 000,00	248 900,00
Площадь земельного участка (S _з), га	2,9800	27,5000	24,8900
Удаленность от МКАД, км	23	22	20



Наименование показателя	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №3
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь имеющихся построек, кв.м	условно свободный	условно свободный	условно свободный
Дата предложения	25.09.2019	25.09.2019	25.09.2019



Оценщиком были внесены следующие корректировки в стоимость объектов-аналогов:

Передаваемые права.

Объекты оценки и подобранные аналоги сопоставимы по данному параметру (передается право собственности на земельный участок), корректировка не применялась.

Вид разрешенного использования.

Объекты оценки №1, №2 и объекты-аналоги №2, №3 имеют категорию земель – земли сельскохозяйственного назначения. Объект оценки №3 и объект-аналог №1 имеют категорию земель – земли населённых пунктов.

Вид разрешённого использования объектов оценки и подобранных объектов-аналогов сопоставимы: все участки – земли под сельскохозяйственное производство (под кормовые угодья).

На основании чего можно сделать вывод что Объекты оценки №1, №2, №3 и объекты-аналоги №1, №2, №3 сопоставимы по данному параметру. Корректировки не вводились.

Условия финансирования.

В процессе анализа информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства.

Дата предложения.

Предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки, представлены в продаже по состоянию на 25.09.2019 г., корректировка не требуется.

Корректировка на торг.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

В рамках настоящего Отчета, скидка на торг для земельных участков принята на основании информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 139

Величина корректировки на торг для земельных участков составляет 14,4%⁴⁰ или 0,856.

Таблица №13. Корректировка на торг

**Значения скидки на торг, усредненные по
регионам России, и границы доверительных
интервалов**

Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12.6%	11.3%	14.0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14.4%	12.8%	16.0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13.0%	11.7%	14.4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16.1%	14.4%	17.8%

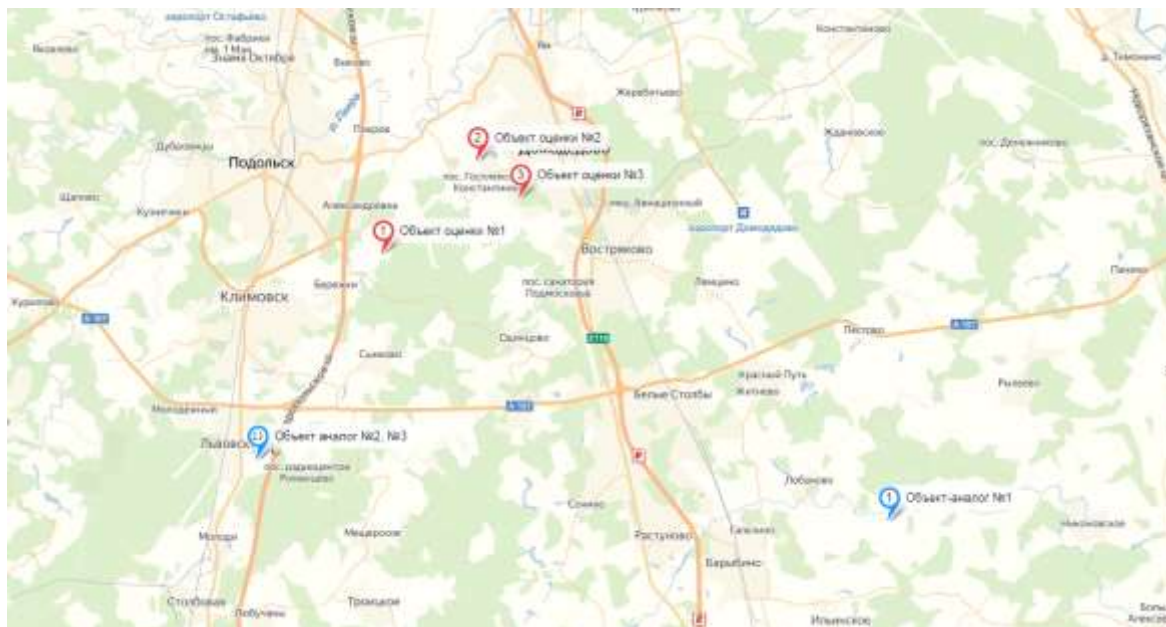
⁴⁰ Обоснование использования в расчетах класса объекта 4.2 представлено в разделе 3.2



Местоположение.

Объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по местоположению, располагаются в локальном окружении и имеют сопоставимые параметры местоположения. Корректировки на местоположение не требуются.

Рис. 8. Местоположение объектов оценки и объектов-аналогов на карте Московской области.



Удаленность от областного центра.

В рамках настоящего Отчета, корректировка на удалённость от областного центра для земельных участков принята на основании информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 72.

Рис. 9. Корректировка на расстояние от областного центра

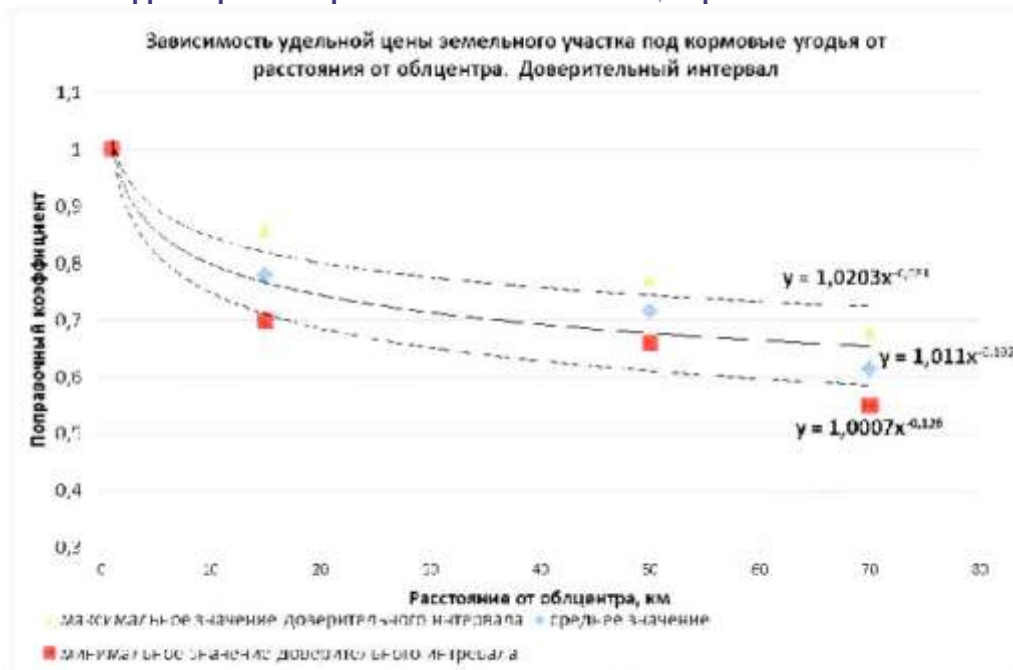


Рис. 4



Рис. 10. Удалённость от областного центра для Объекта оценки №1

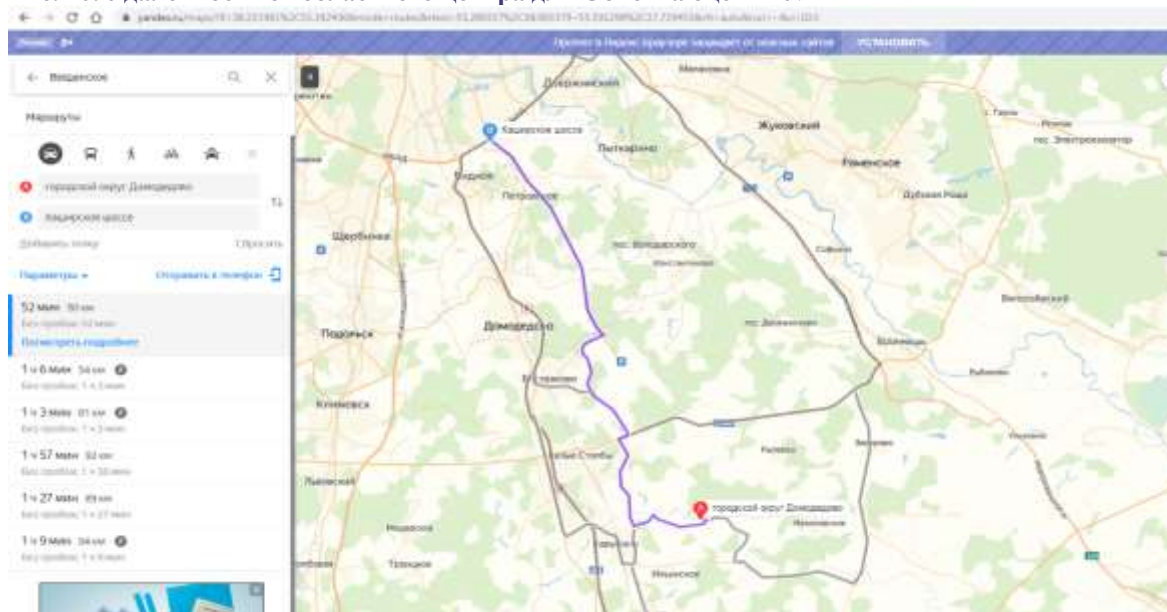


Рис. 11. Удалённость от областного центра для Объекта оценки №2

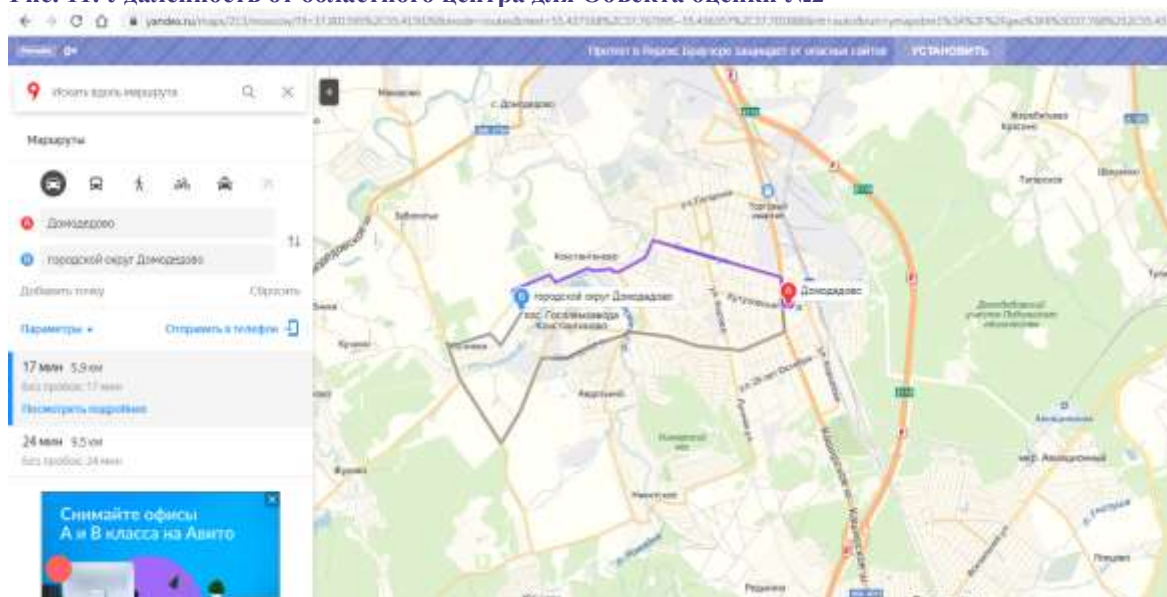




Рис. 12. Удалённость от областного центра для Объекта оценки №3

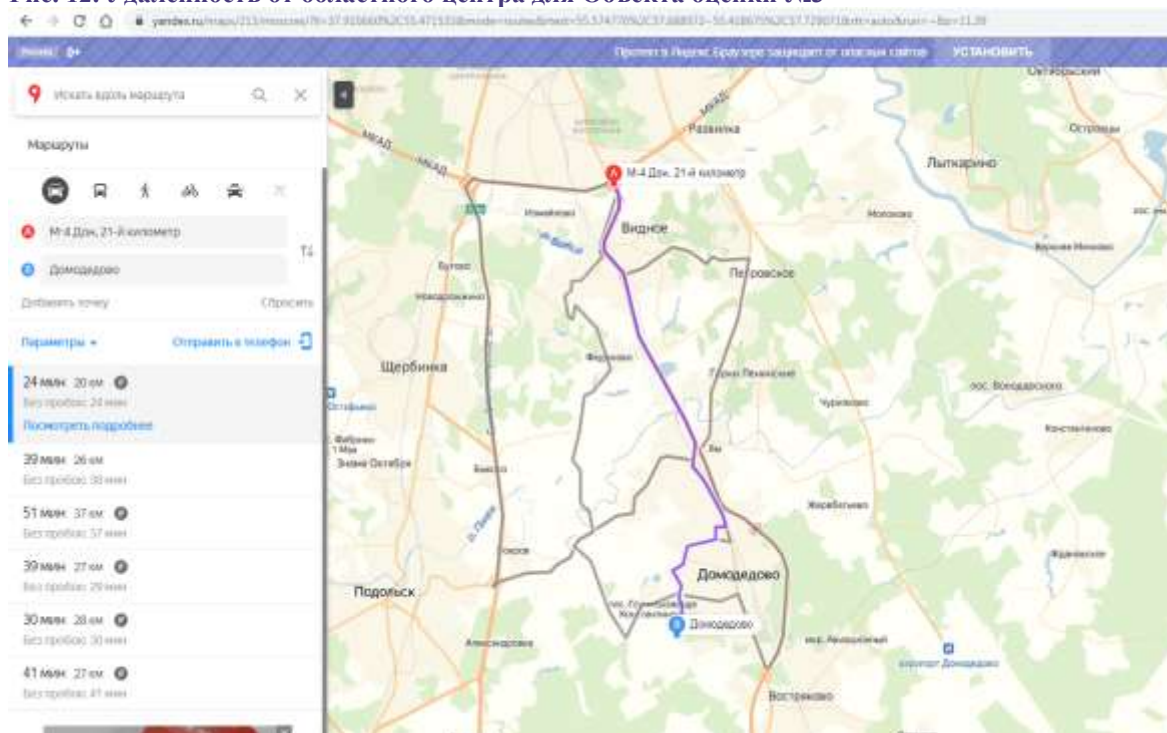


Рис. 13. Удалённость от областного центра для Объекта аналога №1

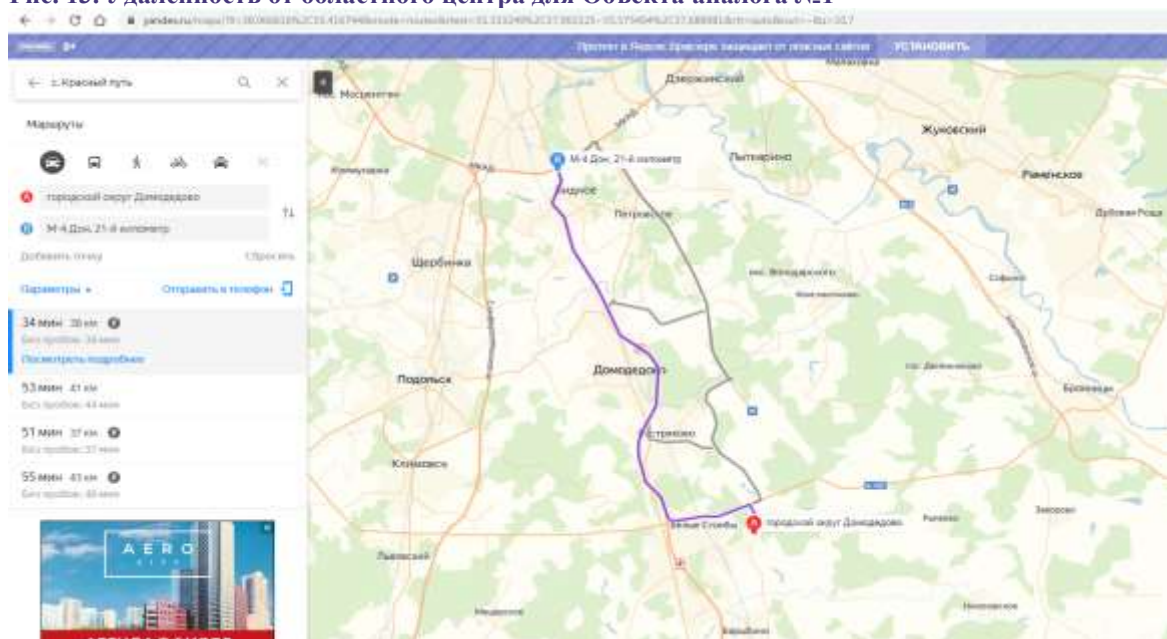




Рис. 14. Удалённость от областного центра для Объекта аналога №2

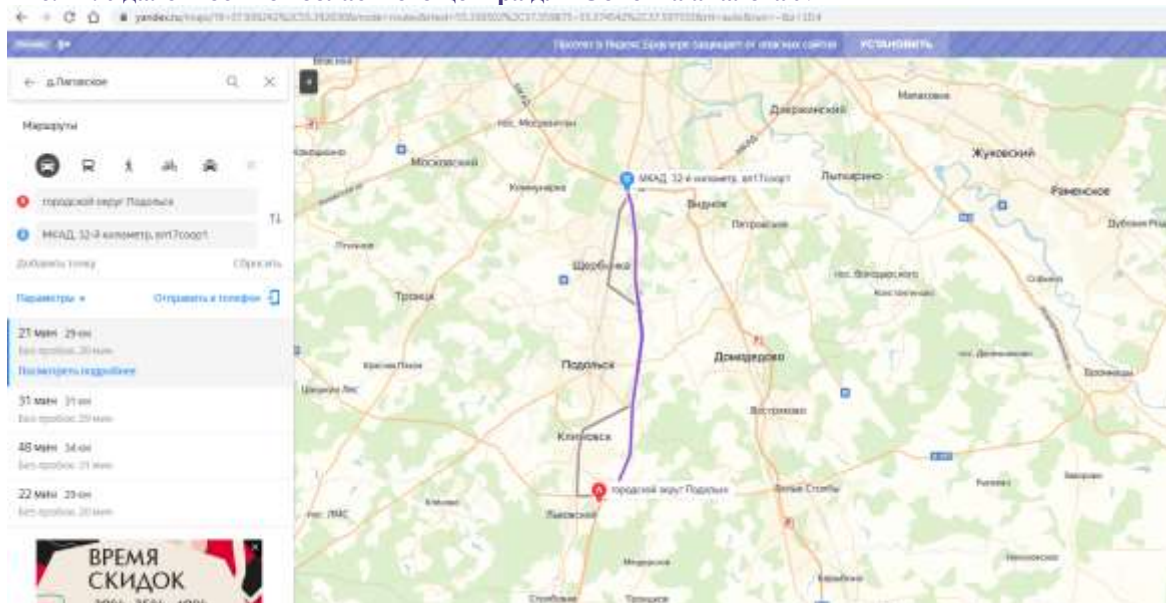


Рис. 15. Удалённость от областного центра для Объекта аналога №3

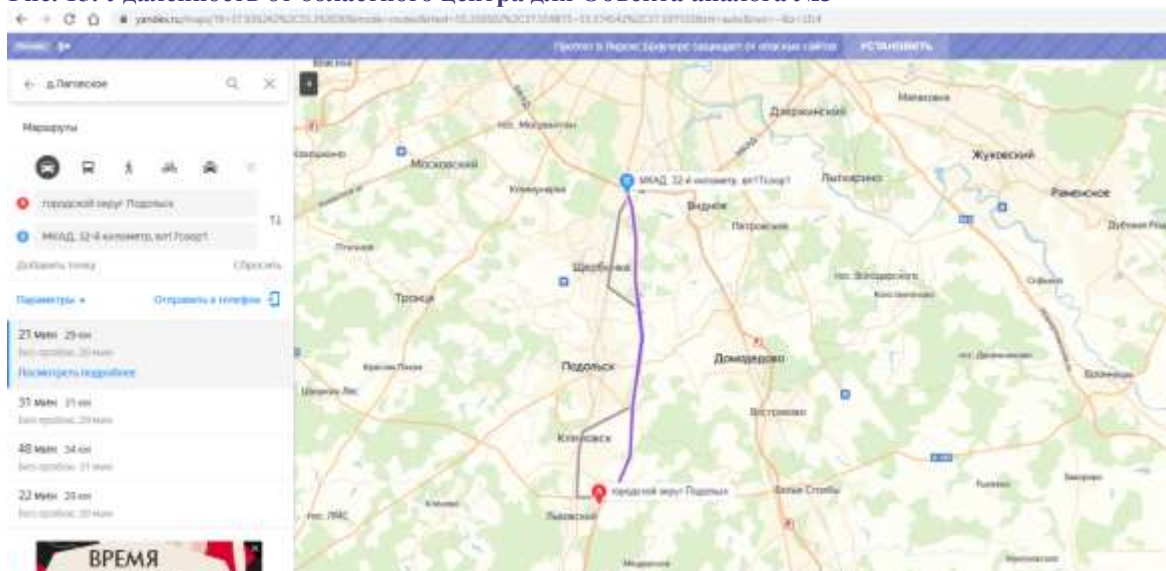


Таблица №14.

Расчёт корректировок на удалённость от областного центра

Наименование показателя	Объект оценки №1	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Удалённость от МКАД, км	23,00	50,00	29,00	30,00
Зависимость	0,734	0,678	0,717	0,715
Корректировка		1,083	1,024	1,027
Наименование показателя	Объект оценки №2	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Удалённость от МКАД, км	22,00	50,00	29,00	30,00
Зависимость	0,738	0,678	0,717	0,715
Корректировка	-	1,088	1,029	1,032
Наименование показателя	Объект оценки №3	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Удалённость от МКАД, км	20,00	50,00	29,00	30,00
Зависимость	0,745	0,678	0,717	0,715
Корректировка	-	1,099	1,039	1,042



Площадь.

Объекты оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь. В рамках настоящего Отчета, корректировка на площадь принята на основании информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 104.

Таблица №15. Корректировка на площадь

Земельные участки под кормовые угодья				
Площадь, га		аналог		
		<10	10-30	≥30
объект оценки	<10	1,00	1,11	1,21
	10-30	0,90	1,00	1,09
	≥30	0,83	0,92	1,00

Таблица №16. Расчет корректировок на площадь

Наименование показателя	Объект оценки №1	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь земельного участка (S _{зу}), га	2,9800	8,1198	14,9179	13,8951
Корректировка		1,000	1,110	1,110
Наименование показателя	Объект оценки №2	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь земельного участка (S _{зу}), га	27,5000	8,1198	14,9179	13,8951
Корректировка	-	0,900	0,920	0,920
Наименование показателя	Объект оценки №3	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь земельного участка (S _{зу}), га	24,8900	8,1198	14,9179	13,8951
Корректировка	-	0,900	0,920	0,920

Ограничения и обременения.

Объекты аналоги представлены без ограничений и обременений. Объекты оценки представлены с ограничениями и обременениями в виде ареста, ипотеки и взыскание (п. 2.1 Отчёта).

Таким образом, ввиду того, что собственник утратил права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, сделки купли-продажи с объектами-оценки запрещены и стоимость при реализации составит 0 руб.

Ввиду того, что сделка стоимостью 0 руб. может быть признана ничтожной (ст. 166 ГК РФ), величина справедливой стоимости Объектов оценки определена Оценщиком в размере 1 руб.

В процессе применения метода прямого сравнительного анализа продаж для определения возможности использования в качестве оценки справедливой стоимости объекта на основе рыночного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки справедливой стоимости объекта оценки на основе рыночного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007, 432 с.).



Таблица №17. Расчёт справедливой стоимости Объекта оценки №1

Наименование показателя	Объект оценки №1	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов
ВРИ	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Функциональное назначение	Под кормовые угодья	Под кормовые угодья	Под кормовые угодья	Под кормовые угодья
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Московская обл., район Домодедовский	Московская область, г. Домодедово, с. Введенское	обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Лаговское	обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Лаговское
Кадастровый номер	50:28:0050313:31	50:28:0000000:49924	50:27:0030708:55/50:27:0030708:49	50:27:0030708:54/50:27:0030708:50
Ограничения и обременения	Арест, ипотека, взыскание	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь земельного участка (Sзу), кв.м	29 800,00	81 198,00	149 179,00	138 951,00
Площадь земельного участка (Sзу), га	2,9800	8,1198	14,9179	13,8951
Удаленность от МКАД, км	23	50	29	30
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Дата предложения	25.09.2019	04.07.2019	20.09.2019	20.09.2019
Источник информации	—	https://domodedovo.unibo.ru/m4117168/deshevo-prodayu-zemelny-uchastok-sh-naznacheniya-8ga-domodedovo.htm	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_149_kv_m_ploschadyu_14900_sotok_moskovskaya_oblast_podolsk_podolsk_6825_853704/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_138_kv_m_ploschadyu_13800_sotok_moskovskaya_oblast_podolsk_podolsk_6825_853699/
Стоимость предложения, руб.	—	6 400 000	16 000 000	17 000 000
Удельная стоимость земельного участка, руб./кв.м	—	79	107	122
Внесение корректировок				
Постройки на участке	—	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	—	6 400 000	16 000 000	17 000 000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	—	79	107	122
Передаваемые права	—	1,000	1,000	1,000
ВРИ	—	1,000	1,000	1,000
Условия финансирования	—	1,000	1,000	1,000
Дата предложения	—	1,000	1,000	1,000
Уторгование	—	0,856	0,856	0,856



Наименование показателя	Объект оценки №1	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	—	1,000	1,000	1,000
Удаленность от МКАД	—	1,083	1,024	1,027
Площадь	—	1,000	1,110	1,110
Степень заброшенности участка	—	1,000	1,000	1,000
Итоговая поправка	—	0,927	0,973	0,976
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	—	73	104	119
Коэффициент вариации ряда	19,3%			
Среднеарифметическое значение, руб./кв.м	99			
Стоимость объекта без учёта обременения и ограничений, руб. (НДС не облагается)	2 950 200			
Итоговая справедливая стоимость руб. (НДС не облагается)	1			

Источник: анализ рынка и расчеты ООО «Бюро оценки бизнеса»

Таблица №18. Расчёт справедливой стоимости Объекта оценки №2

Наименование показателя	Объект оценки №2	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов
ВРИ	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Функциональное назначение	Под кормовые угодья	Под кормовые угодья	Под кормовые угодья	Под кормовые угодья
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Московская обл., район Домодедовский	Московская область, г. Домодедово, с. Введенское	обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Лаговское	обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Лаговское
Кадастровый номер	50:28:0050209:6	50:28:0000000:49924	50:27:0030708:55/50:27:0030708:49	50:27:0030708:54/50:27:0030708:50
Ограничения и обременения	Арест, ипотека, взыскание	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь земельного участка (S _{зу}), кв.м	275 000,00	81 198,00	149 179,00	138 951,00
Площадь земельного участка (S _{зу}), га	27,5000	8,1198	14,9179	13,8951
Удаленность от МКАД, км	22	50	29	30
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь имеющихся построек, кв.м	условно свободный	0,00	0,00	0,00
Дата предложения	25.09.2019	04.07.2019	20.09.2019	20.09.2019



Наименование показателя	Объект оценки №2	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	—	https://domodedovo.unibo.ru/m4117168/deshevo-prodayu-zemelnyy-uchastok-sh-naznacheniya-8ga-domodedovo.htm	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_149_kv_m_ploshchadyu_14900_sotok_moskovskaya_oblast_podolsk_podolsk_6825853704/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_138_kv_m_ploshchadyu_13800_sotok_moskovskaya_oblast_podolsk_podolsk_6825853699/
Стоимость предложения, руб.	—	6 400 000	16 000 000	17 000 000
Удельная стоимость земельного участка, руб./кв.м	—	79	107	122
Внесение корректировок				
Постройки на участке	—	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	—	6 400 000	16 000 000	17 000 000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	—	79	107	122
Передаваемые права	—	1,000	1,000	1,000
ВРИ	—	1,000	1,000	1,000
Условия финансирования	—	1,000	1,000	1,000
Дата предложения	—	1,000	1,000	1,000
Уторгование	—	0,856	0,856	0,856
Местоположение	—	1,000	1,000	1,000
Удаленность от МКАД	—	1,088	1,029	1,032
Площадь	—	0,900	0,920	0,920
Степень заброшенности участка	—	1,000	1,000	1,000
Итоговая поправка	—	0,838	0,810	0,813
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	—	66	87	99
Коэффициент вариации ряда	16,2%			
Среднеарифметическое значение, руб./кв.м	84			
Стоимость объекта без учёта обременения и ограничений, руб. (НДС не облагается)	23 100 000			
Итоговая справедливая стоимость руб. (НДС не облагается)	1			

Источник: анализ рынка и расчеты ООО «Бюро оценки бизнеса»



Таблица №19. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки №3

Наименование показателя	Объект оценки №3	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов
ВРИ	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Функциональное назначение	Под кормовые угодья	Под кормовые угодья	Под кормовые угодья	Под кормовые угодья
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Московская обл., район Домодедовский	Московская область, г. Домодедово, с. Введенское	обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Лаговское	обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Лаговское
Кадастровый номер	50:28:0010618:20	50:28:0000000:49924	50:27:0030708:55/50:27:0030708:49	50:27:0030708:54/50:27:0030708:50
Ограничения и обременения	Арест, ипотека, взыскание	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь земельного участка (S _{зу}), кв.м	248 900,00	81 198,00	149 179,00	138 951,00
Площадь земельного участка (S _{зу}), га	24,8900	8,1198	14,9179	13,8951
Удаленность от МКАД, км	20	50	29	30
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь имеющихся построек, кв.м	условно свободный	0,00	0,00	0,00
Дата предложения	25.09.2019	04.07.2019	20.09.2019	20.09.2019
Источник информации	—	https://domodedovo.unibo.ru/m4117168/deshevo-prodayu-zemelny-uchastok-sh-naznacheniya-8ga-domodedovo.htm	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_149_kv_m_ploschadyu_14900_sotok_moskovskaya_oblast_podolsk_podolsk_6825853704/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_138_kv_m_ploschadyu_13800_sotok_moskovskaya_oblast_podolsk_podolsk_6825853699/
Стоимость предложения, руб.	—	6 400 000	16 000 000	17 000 000
Удельная стоимость земельного участка, руб./кв.м	—	79	107	122
Внесение корректировок				
Постройки на участке	—	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	—	6 400 000	16 000 000	17 000 000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	—	79	107	122
Передаваемые права	—	1,000	1,000	1,000
ВРИ	—	1,000	1,000	1,000
Условия финансирования	—	1,000	1,000	1,000
Дата предложения	—	1,000	1,000	1,000



Наименование показателя	Объект оценки №3	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Уторгование	—	0,856	0,856	0,856
Местоположение	—	1,000	1,000	1,000
Удаленность от МКАД	—	1,099	1,039	1,042
Площадь	—	0,900	0,920	0,920
Степень заброшенности участка	—	1,000	1,000	1,000
Итоговая поправка	—	0,847	0,818	0,821
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	—	67	88	100
Коэффициент вариации ряда	16,0%			
Среднеарифметическое значение, руб./кв.м	85			
Стоимость объекта без учёта обременения и ограничений, руб. (НДС не облагается)	21 156 500			
Итоговая справедливая стоимость руб. (НДС не облагается)	1			

Источник: анализ рынка и расчеты ООО «Бюро оценки бизнеса»



РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

Таблица №20. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, рассчитанная в рамках рыночного подхода, руб.	Справедливая стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб.	Справедливая стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб.
1	50:28:0050313:31	29 800	1	Подход не применялся	Подход не применялся
2	50:28:0050209:6	275 000	1	Подход не применялся	Подход не применялся
3	50:28:0010618:20	248 900	1	Подход не применялся	Подход не применялся

Для определения справедливой стоимости Объектов оценки использовался только рыночный подход. Результатам рыночного подхода присвоен вес 100%.

Таблица №21. Итоговая справедливая стоимость Объектов оценки на «25» сентября 2019 г.

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв. м	Итоговая справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	50:28:0050313:31	29 800	1
2	50:28:0050209:6	275 000	1
3	50:28:0010618:20	248 900	1
Итого			3

Таким образом, справедливая стоимость Объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет:

3 (Три) рубля

С уважением,
Начальник Департамента оценки,
Оценщик ООО «Бюро оценки бизнеса»¹

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в отчете определений, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.



А.В. Михальченко



РАЗДЕЛ 8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные документы

1. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ (в актуальной редакции). Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.
6. Стандарты саморегулируемой организации - МСНО-НП «ОПЭО».

Справочная литература

7. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

Методическая литература

8. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
9. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
10. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
11. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
12. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
13. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
14. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231.



РАЗДЕЛ 9. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА



ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20574/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		14 декабря 2018 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса» 115114, г. Москва, проезд Павелецкий 2-й, д. 5, стр. 1, офис 6-8 ИНН: 7724532034	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 25 февраля 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 24 февраля 2020 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 600 000 000.00 руб. (Шестьсот миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 300 000.00 руб. (Триста тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 25 февраля 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 25 февраля 2019 г. по 24 февраля 2020 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 25 февраля 2019 г. по 24 февраля 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам	

Исп.: Кушмир О.В. +74957880999 #5435
14 декабря 2018 г.



	которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществлять выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); - целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); - расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которое может послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td><td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td></tr> <tr> <td>До 40 000 000</td><td>5 (Пять)</td></tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td><td>10 (Десять)</td></tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td><td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней.</td></tr> </table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней.
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней.								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта KozhemyakinAA@alfastrah.ru; - ИП Малофеева Любовь Анатольевна, тел. +7(926)3243544, эл. почта MalofeevaLA@alfastrah.ru. Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Толкачев Людмила Григорьевна, тел. +7 (495) 540-41-91, эл. почта info@buroao.ru.								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»								
в лице Генерального Директора Зинкова Антона Сергеевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя Управления коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ Шувалова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11869/18 от 27 октября 2018 г.								







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Михаилу
Андрею Висторовичу
в том, что он(а) с 16 апреля 2013 г. по 20 мая 2013 г.
прошел(а) курсы повышения квалификации в (на) ИУУ ВРО "Московский
финансово-правовый институт университетов, г. Москва
по программе
"Оценочная деятельность"
в объеме 104 часа

За время обучения сдав(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Гражданское право</u>	<u>72</u>	
<u>Договорное право</u>	<u>32</u>	
<u>Ипотечный жилищный кредит</u>		<u>отлично</u>

Приним(а) стандартную в (на) нет

выполнен(а) итоговый экзамен нет

Город Москва 2013

Регистрационный номер 0179



ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/F0039/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г.Москва		12 февраля 2019 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Михальченко Андрей Викторович Адрес регистрации или ИНН: 772478949290	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 24 марта 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 23 марта 2020 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 000 000.00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 13 500.00 (Тринадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 24 марта 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 24 марта 2019 г. по 23 марта 2020 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 24 марта 2019 г. по 23 марта 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением	



	арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхования не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); - целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); - расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastra.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть. Перечень представителя Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта KozhemyakinAA@alfastra.ru; - ЗАО «МБЦ ТОП», Голованова Вера Васильевна, тел. +7 (495) 787 52 25, эл. почта post@mbc-travel.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Толкачева Людмила Григорьевна, тел. : +7 (495) 540-41-91, эл. почта info@buroap.ru.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
 Михайленко Андрей Викторович	 в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №285318 от 21 Марта 2018 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/F0044/8
Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007097-1

« 26 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

ВЫДАН

Михальченко Андрею Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 26 » марта 2018 г. № 56

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 2021 г.





БЮРО ОЦЕНКИ БИЗНЕСА
консалтинговая компания

Отчет № 2019-01/874 от «25» сентября 2019 г.



МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ –
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ
ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

125167 г. Москва, 4-я ул. 8-го марта, д. 6а
Тел.: (495) 797-55-96, 223-69-50, факс: (495) 223-68-99

03.09.2019 № 1309033

на № _____ от _____

Для предоставления
по месту требования

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (далее – МСНО – НП «ОПЭО») настоящим письмом сообщает следующее.

Михальченко Андрей Викторович является членом МСНО-НП «ОПЭО» и внесен в реестр членов МСНО-НП «ОПЭО» 21.03.2011 года за регистрационным № 1073.77.

Трудовой стаж Михальченко А.В. исчисляется с 2007 года, стаж в области оценочной деятельности - с 2011 года.

Михальченко Андрей Викторович имеет образование в области оценочной деятельности, что подтверждается дипломом о высшем образовании № ВСА 0933709, выданным Международной академией оценки и консалтинга 02.06.2009 г., и свидетельством о повышении квалификации № 772401240987 (0192), выданным НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный университет "Синергия" 15.06.2016 г.

Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" Михальченко Андрею Викторовичу выданы Квалификационные Аттестаты в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 007097-1 от 26.03.2018 г. и по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 007098-2 от 26.03.2018 г.

Оценочную деятельность Михальченко А.В. осуществляет на основании трудового договора с ООО "Бюро оценки бизнеса", которое является его основным местом работы.

В соответствии с утвержденным планом проведения плановых проверок в отношении члена МСНО – НП «ОПЭО» Михальченко Андрея Викторовича в 2017 году была проведена плановая проверка. По итогам проверки нарушений не выявлено.

За 2017 год оценщиком Михальченко Андреем Викторовичем выполнен 3241 отчет об оценке, из них: 11 - по направлению «оценка бизнеса, имущественного комплекса, акций»; 3166 - по направлению «оценка недвижимого имущества»; 13 - по направлению «оценка машин, оборудования, ТС»; 3 – по направлению «оценка нематериальных активов»; 48 – другие виды оценки.

За 2018 год вышеуказанным оценщиком выполнено 3085 отчетов по направлению «оценка недвижимого имущества».

По состоянию на 03.09.2019 г. дисциплинарных взысканий к Михальченко Андрею Викторовичу не применялось.

Фактов причинения ущерба действиями (бездействием) вышеуказанного члена МСНО-НП «ОПЭО» в результате нарушения им требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил МСНО-НП «ОПЭО», установленных вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанных страховщиком по данным на 03.09.2019 года не имеется.

Врио Исполнительного директора

И.И. Исупов

Иск. Шляхочкова О.Н.
тел. (495) 797-55-96





РАЗДЕЛ 10. ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТЕ

ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ,



БЮРО ОЦЕНКИ БИЗНЕСА

консалтинговая компания

Отчет № 2019-01/874 от «25» сентября 2019 г.

Объекты-аналоги, используемые для расчета справедливой стоимости земельных участков

Аналог № 1

<https://domodedovo.unibo.ru/m4117168/deshevo-prodayu-zemelnyy-uchastok-sh-naznacheniya-8ga-domodedovo.htm>

domodedovo.unibo.ru/m4117168/deshevo-prodayu-zemelnyy-uchastok-sh-naznacheniya-8ga-domodedovo.htm

Дешево продаю земельный участок СХ назначения 8га. Домодедово.

Домодедово, Московская область | 04.07.2019 в 23:40 | Площадь: 842 | ID: 4117168

6 400 000 руб.

Купить с защитой
Что такое охранный платеж?

Показать телефон
+7 495 300 00 00

Отправить сообщение

В избранное

Евгений
Напарник
Продает на UNIBO.ru с 27 апреля 2016
Всего объявлений: 74
Контактное лицо: Евгений

Поделиться

Тип предложения: Продажа
Площадь участка: 800 сот.
Цена: Да

Экстерьер: Да

Адрес: Домодедово, Домодедовский район, с. Введенское. Показать на карте

Продается участок 8га СХ назначения (малога частного), с. Введенское, Домодедовский район.
Экстерьерство и газ по границе.
Цена 6 000 руб. за сотку, торг распрощай.
Есть и другие участки на продажу и в аренду.

Продает на UNIBO.ru с 27 апреля 2016
Всего объявлений: 74
Контактное лицо: Евгений

Поделиться

Тип предложения: Продажа
Площадь участка: 800 сот.
Цена: Да

Экстерьер: Да

Адрес: Домодедово, Домодедовский район, с. Введенское. Показать на карте

Продается участок 8га СХ назначения (малога частного), с. Введенское, Домодедовский район.
Экстерьерство и газ по границе.
Цена 6 000 руб. за сотку, торг распрощай.
Есть и другие участки на продажу и в аренду.

Контакты: Евгений
Контактное лицо: Евгений
E-mail: evgeniy@uniborussia.ru

Отзывы о компании
Отзывов нет

Добавить отзыв

Подобные объявления компании «Евгений». Посмотреть все

[illegible]

Земельный участок

🔍 Найти объект в реестре недвижимости 📄 Сформировать новый отчет

Кадастровый номер	50-20-0080000-49524
Статус объекта	Учтённый
Дата постановки на кадастровый учёт	04.12.2014
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение использования	Для сельскохозяйственного производства
Площадь	81118
Каждая единица измерения	Кадральный метр
Кадастровая стоимость	510728,76
Дата определения стоимости	01.01.2015
Дата изменения стоимости	10.01.2016
Адрес местонахождения	Московская область, г. Дзержинский, с. Востокское
Дата обновления информации	25.01.2019
История собственности	Частная

+ Правила и ограничения

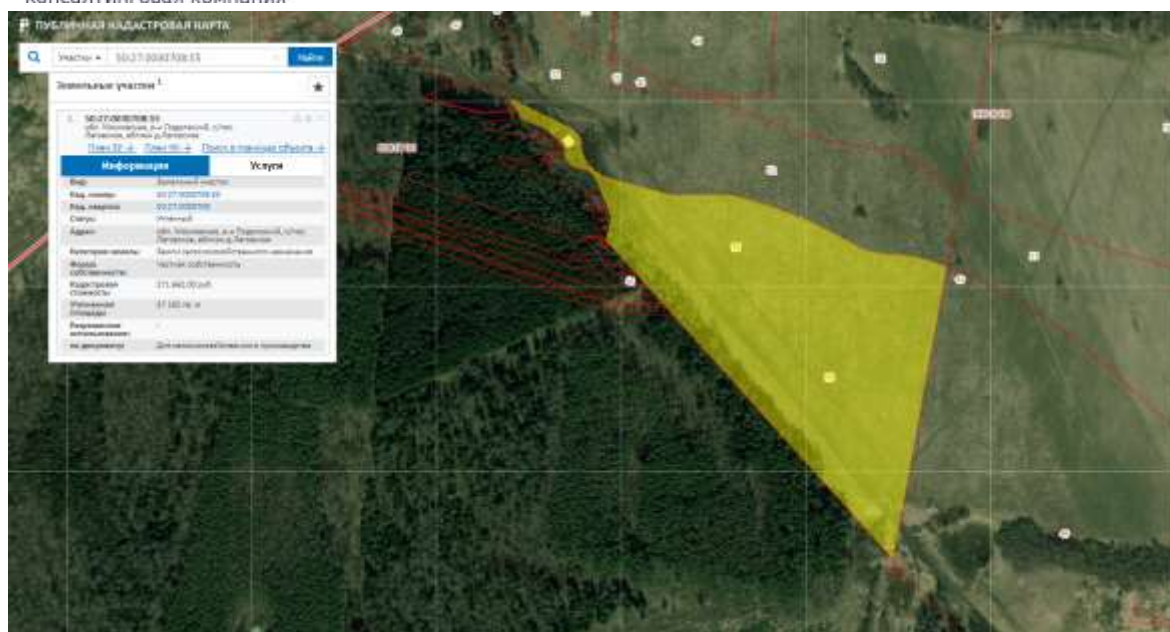
Платить О государственном

№ 15-КОС/2019/000000015-15-1510
от 29.04.2019, опубликовано 1

> Найти объект по кадастровому номеру

🔍 Найти объект по кадастровому номеру 📄 Сформировать новый отчет

Peer-reviewed
scientific journal



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	50:07:0030708:05
Статус объекта:	Учтённый
Дата подачи на кадастровый учёт:	26.06.2016
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование:	
Площадь:	57162
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	271662
Дата определения стоимости:	21.12.2016
Дата внесения стоимости:	25.06.2019
Дата утверждения стоимости:	21.06.2019
Адрес (местоположение):	обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Павловское, облгад.д.Павловское
Дата обновления информации:	26.09.2019
Форма собственности:	Частная

Права и ограничения

Право:	Ограничение
на 50:05:001-50:06:009/2016-7923/1 от 02.11.2016 (Общая долевая собственность)	на 50:05:001-50:06:009/2016-7923/2 от 02.11.2016 (Доверительное управление)

Особые отметки

[найти объект на публичной кадастровой карте](#)

[Сформировать запрос](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования выписки

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Регистр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

[illegible]

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска

Сформировать новый запрос

Кадастровый номер	50:27:0067000-09
Статус объекта	Участок
Дата постановки на кадастровый учет	28.08.2016
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	
Площадь	81962
Единица измерения (код)	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	4 869 38,25
Дата определения стоимости	21.12.2016
Дата взыскания стоимости	25.06.2019
Дого (подтверждение стоимости)	21.06.2019
Адрес (населенный пункт)	г.Иж., Московская, р.и Подольский, слес. Пятизвон, д.Пятизвон
Дата обновления информации	26.08.2019
Форма собственности	Частная

Прав и ограничений

Прав

Ограничений

№ 50:00-00602-006-02116-78801 от 03.11.2016 (Объект долевого (совместности))

№ 50:00-270290013-107 от 03.11.2016 (Двадцатилетнее usufructum)

Особые отметки

Найти объект на публичной кадастровой карте

Сформировать новый запрос

Вернуться к результатам поиска

Сформировать новый запрос

Сервис для взаимодействия с заинтересованными

[illegible]

[illegible]

Земельный участок

Кадастровый номер	50:27:0030300:54
Статус объекта	Условно
Дата постановки на кадастровый учет	26.06.2016
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	
Площадь	35678
Единица измерения (код)	Кадастровый метр
Кадастровая стоимость	590401
Дата определения (трансакции)	31.12.2016
Дата внесения сведений	25.06.2016
Дата утверждения (сделки)	21.06.2016
Адрес (местоположение)	г.п.к. Московский, д.п. Подольский, с/п.к. Павловский, объект д.п. Павловск
Дата обновления информации	26.06.2016
Форма собственности	Частная

- Принцип сравнения

Titel:	Erzeuger:
NR 50-63/001-63/063/000/2016-7023/1 am 03.11.2016, 17:05:00 erzeugt	NR 63/001/001-63/063/000/2016-7023/02 am 03.11.2016, 17:05:00 (Zugabe von 1. und 2. Teil)

- **Crossed interest**

1. **Имя отчества и фамилия**

• **Environmental Justice**

 Обратная связь и предложения
 Поделиться с друзьями

Супермногообразие по объёмам исследований является самым

Проверка
состояния заявки
online

Проверка
электронного
документа

Сервис
формирования
активности

Проблемы
калостраника карты

Получение сведений
из Фонда данных
государственной
наблюдательной
оценки

Orthopädische Abteilung

Регистр
кадастровых
инженеров

Cesare dice
di essere il cugino di





Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

Кадастровый номер	50:07/003/2018-56
Служба учета	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	25.04.2018
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	
Площадь	163275
Единица измерения (м²)	Кадастровый метр
Кадастровая стоимость	400506.25
Дата определения стоимости	01.01.2018
Дата взыскания стоимости	18.04.2019
Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Подольский, с/пос. Подольское, д. Подольское
Дата обновления информации	18.04.2019
Форма собственности	Частная

Права и ограничения

Право	Ограничение
на 50:07/003/2018-56 от 01.01.2018 (область долевого участия)	на 50:07/003/2018-56 от 23.11.2018 (Дополнительное управление)

Общая оценка

Найти объект на публичной кадастровой карте

Сформировать запрос

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Регистр кадастровых номеров

Сервис для взаимодействия с

Скриншоты аналогов в выборке в Анализе рынка

Предложение 1

<https://domodedovo.unibo.ru/m4117168/deshevo-prodayu-zemelnyy-uchastok-sh-naznacheniya-8ga-domodedovo.htm>

domodedovo.ru/m4117168/deshevo-prodayu-zemelnyy-uchastok-sh-naznacheniya-8ga-domodedovo.htm

Дешево продаю земельный участок СХ назначения 8га. Домодедово.

Домодедово, Московская область | 04.07.2019 в 23:40 | Площадь: 842 | ID: 4117168

6 400 000 руб.

Купить с защитой
 Что такое охранный платеж?

Показать телефон
 +7 495 300 30 00

Отправить сообщение

В избранное

Евгений
 Владелец
 Продает на UNIBO.ru с 27 апреля 2016
 Всего объявлений: 74
 Контактное лицо: Евгений



Тип предложения: Продажа | Заинтересован: Да
 Площадь участка: 800 сот. | Среднее: Да
 Вид: Да

Адрес: Домодедово, Домодедовский район, с. Введенское | Показать на карте

Продается участок 8га СХ назначения (малога частного), с. Введенское, Домодедовский район. Электростанция и газ по границе. Цена 6 000 руб. за сотку, торг распрощай. Цена 6 000 руб. за сотку, торг распрощай.





Продает на UNIBO.ru с 27 апреля 2016
 Всего объявлений: 74
 Контактное лицо: Евгений

Тип предложения: Продажа | Заинтересован: Да
 Площадь участка: 800 сот. | Среднее: Да
 Вид: Да

Адрес: Домодедово, Домодедовский район, с. Введенское | Показать на карте

Продается участок 8га СХ назначения (малога частного), с. Введенское, Домодедовский район. Электростанция и газ по границе. Цена 6 000 руб. за сотку, торг распрощай. Цена 6 000 руб. за сотку, торг распрощай. Есть и другие участки в продаже и в аренду.

Владелец: Евгений
 Контактное лицо: Евгений
 E-mail: buro-otsenki-biznesa@yandex.ru

Отзывы о компании
 Отзывов нет
 Добавить отзыв

Подобные объявления компании «Евгений». [Посмотреть все](#)



Предложение 2

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-domodedovo-165616127>

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-domodedovo-165616127

8 500 000 Р
В ипотеку на 75 000 Р/мес.

Земли сельскохозяйственного назначения, 219 соток
Московская область, район Домодедовский, вблизи с Ян. Домодедово, Московская область
Площадь 3,5 км

Выбрать ипотеку по программе

Публичная кадастровая карта
Участки: 55:474554 37,780151

Земельные участки

1. 50:28:0070230:5
Московская область, район Домодедовский, вблизи с Ян. Домодедово, Московская область
Площадь 3,5 км. План 88. Поиск в справочнике объектов

17 из 20

Связаться с владельцем

Земли сельскохозяйственного назначения, 219 соток
Продать участок земли в 219 соток всего обустроенного современного поселка СНТ "Покра" и принадлежащего к нему застрахованному участку. Построен подъезд-выход к автодорожной трассе "М4-Дон" (до трассы 2 км). Земля с/х назначения (для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, но с возможностью данной постройки: 500м до реки Покра

Частное лицо
Размещено объявление: 7 лет 1 мес
Снять другие объекты на продажу: 10
Снять другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 11

Показать номер

Написать владельцу объявление

Коммерческая недвижимость

Армия Продажа
Выгодные условия
Высокая проходимость

8 500 000 Р
В ипотеку на 75 000 Р/мес.

Земли сельскохозяйственного назначения, 219 соток
Московская область, район Домодедовский, вблизи с Ян. Домодедово, Московская область
Площадь 3,5 км

Связаться с владельцем

Земли сельскохозяйственного назначения, 219 соток
Продать участок земли в 219 соток всего обустроенного современного поселка СНТ "Покра" и принадлежащего к нему застрахованному участку. Построен подъезд-выход к автодорожной трассе "М4-Дон" (до трассы 2 км). Земля с/х назначения (для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, но с возможностью данной постройки: 500м до реки Покра

Создать заявку Распечатать Показать похожие Показать все

Образцы документов для сделки

Информация о предложении
Тип: Участок
Расстояние от центра: 10 км. Новоосарское шоссе
Площадь: 219 соток
Цена: 8 500 000 Р
Цена за сотку: 39 512 Р
Тип объекта: Земельный участок
Дата публикации объявления: 14/7/2016

Дата объявления: 19/9/2019
Номер в каталоге: 165616127

Расположение
Московская область, район Домодедовский, вблизи с Ян. Домодедово, Московская область
Площадь 3,5 км Домодедово 3,5 км

Это предложение Поиск предложения

Коммерческая недвижимость
Армия Продажа
Выгодные условия
Высокая проходимость
СУПЕРМАРКЕТ НЕДВИЖИМОСТИ



Предложение 3

https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_138_kv_m_ploschadyu_13800_sotok_moskovskaya_oblast_podolsk_podolsk_6825853699/

148



Предложение 4

https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_24_kvm_ploschadyu_400_sotok_moskovskaya_oblast_ramenskoe_moskovskaya_oblast_ramenskiy_rayon_selskoe_poselenie_ku_6813230531/

Продаю землю с/х назначения, 4 га, Раменское, 46Н-09244

3 800 000 Р цена за га 950 000 Р Ежемесячно от 1 Раменское 46Н-09244

1 ноября 2018 Обновлено 11 сентября

ЦЕНЫ К ВЗЛЕТУ ГОТОВЫ!

Доставка: +7 (825) 919-XX-XX

Продайте быстрее!

Проверка документов

Платить объявление

ЖИВИ НА УРОВЕНЬ ВЫШЕ

ГОТОВОЕ ЖИЛЬЕ

выгода до 1 370 000 Р

С/Х назначения в продажу

Цена:	3 800 000 Р	Общая площадь:	2,4 м²
Цена за га:	950 000 Р	Площадь участка:	4 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	1 ноября 2018
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	11 сентября
Тип объявления:	вторичка	ID:	681-323-053-1

Описание

Предлагается участок 2,4 га. Раменский район, с/п. Кузнецовское, д. Жулебино, Новорязанское шоссе, 30 км. от МКАД, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Дорога асфальтирована. В 20 минутах езды на транспорте до с. Раменское. Стоянка возле станции Бронницы и Запорожье, 0 минут на маршрутном такси, ходят рейсовые автобусы. 1 собственник, более 3 лет в собственности.

Информация

Продан земельный участок площадью 400 соток, Московская область, Новорязанское шоссе, цена 3 800 000 руб. Найти описание объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Расположение

Московская область, 46Н-09244

ДОНСТРОЙ

КВАРТИРЫ

350 000 руб/м²

Предложение 5

<https://moskovskaya-oblast.doski.ru/domodedovo/prodaetsya-zemlya-selhoz-naznacheniya-4ga-domodedovo-mozhno-chastyami-msg3289267.htm?mtp=0>





Объявление № 32892
Продается земельный участок
 948074... земельный участок
 1/16 участка земли общего назначения
 Показать на карте
 Рассчитать стоимость
 Показать и скачать
 В избранное
 Добавить в избранное

Продается земельный участок площадью 4 га (четыре гектара), расположенный по адресу: Подольский р-н, г. Подольск. В непосредственной близости от участка имеются: земельный участок, выделенный для размещения объектов складского назначения (земельный участок для размещения объектов складского назначения); земельный участок, выделенный для размещения объектов складского назначения (земельный участок для размещения объектов складского назначения); земельный участок, выделенный для размещения объектов складского назначения (земельный участок для размещения объектов складского назначения).

Участок расположен в районе с развитой инфраструктурой, рядом с участком проходит автомобильная дорога. Земельный участок находится в границах территории, отведенной для размещения объектов складского назначения.

Кадастровый номер: 50:08/008/002/06

Цена: 6 000 000 руб.

Сделка осуществляется на основании договора купли-продажи земельного участка.

Возможность возведения на участке объектов складского назначения, размещения объектов складского назначения.

В дальнейшем возможны работы по благоустройству территории участка.

Земельный участок имеет кадастровый номер, присвоенный в Едином государственном реестре недвижимости.

80% доли участка и половина от площади в аренду.

Площадь участка: 4 Га
 Адрес: Подольский район, Подольск
 Цена: 6 000 000 RUB
 Дата объявления: 4.07.2019



Предложение 6

https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_149_kvм_ploschadyu_14900_sotok_moskovskaya_oblast_podolsk_podolsk_6825853704/

Продаем землю с/х назначения, 149 га, Подольск
16 000 000 Р
цена за кв. 117 383 Р

Подольск, Московская область

23 кв. м, 21 (11 комнат) | Обновлено 12 сентября

ЦЕНЫ К ВЗЛЕТУ ГОТОВЫ!
Генератор
+7 (858) 762-XX-XX
Позвоните, узнаете

Продайте быстрее!
Принимая решение
Продать быстрее

КВАРТИРЫ У ЛЕСА ОТ 4 МЛН РУБ.

С/Х назначения в продажу

С/Х назначения в продажу	
Цена	16 000 000 Р
Цена за кв.	117 383 Р
Комиссия агенту	без комиссии
Тип объекта	с/х назначения
Тип объявления	уникальное
Общая площадь	149 кв. м
Площадь участка	149 га
Дата публикации	20 июля
Дата обновления	12 сентября
ID	6825853704

Описание
М.О. Подольского округа Столбовский участок 14.0/0 с/х назначения, 149 га, расположен на двух смежных участках ИЖС 50:27:0030708.05-02:27:0030708.40 с/х назначения, 149 га (всего 149 га) с/х назначения, с. ИТО: Номер объекта: 480000017206

Информация
Продать земельный участок площадью 14900 соток, Московская область, Смоленский район, цена 16 000 000 руб. Наполнение объявления мы сделали в разделе «Уникальное объявление» - читайте подробнее на Move.ru.

Расположение
Московская область, Подольск

направление	расстояние	направление	расстояние
на Мещинский пр-д	17 км от центра	на Подольск (центр)	11 км от центра
на Озерная	30 км от центра	на Часов-2	17 км от центра
на Петровский парк	30 км от центра	на Смоленский район	25 км от центра, 12 км от МКАД
на Князьков	5 км от центра		

Квартал
Панорама

КРУПНЫЙ ДОК НА ТИШИНКЕ
В КРУГУ СВОИХ
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ
ДОСТРОИ: 154 46 94



Предложение 7

<https://domodedovo.unibo.ru/m5772976/zemlya-11ga-selskohozyaystvennogo-naznacheniya.htm>

domodedovo.unibo.ru/m5772976/zemlya-11ga-selskohozyaystvennogo-naznacheniya.htm

Земля 11га сельскохозяйственного назначения, Домодедово

Домодедово, Московская область | 04.07.2019 в 23:41 | Просмотров: 982 | ID: 8773995



7 000 000 руб.

Купить с ипотекой

Нужна помощь в оформлении сделки?

Показать телефон

+7 800 300 28 90

Отправить сообщение

В избранное

Земля Домодедово

Новичкам

Продать на Unibo.ru с 2 мая 2017

Всего объявлений: 16

Выходные карты: Селеный остров



Показаться

Тип предложения: Продажа

Экстерьерность: Да

Площадь участка: 1100 сот

Сроки: Да

Где: Да

Адрес: Домодедово, Домодедовский район, д. Соломиново

Показать на карте

Продается земельный участок площадью 11 га (много частей), расположенный по адресу: Домодедовский район, д. Соломиново. В настоящее время участок имеет категорию: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования для сельскохозяйственного производства. Экстерьерность и газ по границе. Кадастровый номер: 50/08/0060000/00677

domodedovo.unibo.ru/m5772976/zemlya-11ga-selskohozyaystvennogo-naznacheniya.htm



Показаться

Тип предложения: Продажа

Экстерьерность: Да

Площадь участка: 1100 сот

Сроки: Да

Где: Да

Адрес: Домодедово, Домодедовский район, д. Соломиново

Показать на карте

Продается земельный участок площадью 11 га (много частей), расположенный по адресу: Домодедовский район, д. Соломиново. В настоящее время участок имеет категорию: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования для сельскохозяйственного производства. Экстерьерность и газ по границе. Кадастровый номер: 50/08/0060000/00677. Цена: 6 400 руб. за сот, всего за 7 000 000 руб. Оплата услуги по изменению вида разрешенного использования под ваш проект (возможна оплата за получение участка на основании предварительного договора купли-продажи так и после). В дальнейшем возможна помощь в оформлении технических условий, оформлении разрешительной документации, организации строительства и ввода в эксплуатацию.

Есть и другие участки и строения на продажу и в аренду

Компания: Земля Домодедово

Выходные карты: Евгений Ивочкин

E-mail: ivochi@bk.ru

Отзывы о компании

Отзывов нет

Добавить отзыв

Подобные объявления компании «Земля Домодедово». Посмотреть все





Предложение 8

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ramenskoe-1246706210>

1 800 000 Р

Земли сельхозназначения, 180 соток

Минусская область, Раменский городской округ, Раменское

Вчера

Измененная цена: 25.06.2019 - 1 800 000 Р + 100 000 Р 13.04.2019 - 1 700 000 Р

Связаться с владельцем

Показать номер

Сергей

Реализует объявления 7 лет 8 мес.

Открыл другие объекты недвижимости: 3

Было издано 3 месяца 3

Получить поздравление

Написать владельцу объявления

Земли сельхозназначения, 180 соток

Нижнеамурская ул., Раменский район, Раменский с/п., д.Полупаново, квартал 29, уч.10, 33 кв. от МКАД, продается участок 1.8 га, сельхоз. назначения, 83X, долявая собственность, правильной формы. До трассы 300 метров. Дорога от трассы до участка с твердым покрытием. Собственник. Кадастровый номер: 50.23.0060235-0016. Цена 1.8 млн. Сергей

Создать заявку

Распечатать

Получить поздравление

Пожаловаться

Обзоры документов для сделки

1 800 000 Р

Земли сельхозназначения, 180 соток

Минусская область, Раменский городской округ, Раменское

Вчера

Выборы истинной программы

Связаться с владельцем

Показать номер

Земли сельхозназначения, 180 соток

Нижнеамурская ул., Раменский район, Раменский с/п., д.Полупаново, квартал 29, уч.10, 33 кв. от МКАД, продается участок 1.8 га, сельхоз. назначения, 83X, долявая собственность, правильной формы. До трассы 300 метров. Дорога от трассы до участка с твердым покрытием. Собственник. Кадастровый номер: 50.23.0060235-0016. Цена 1.8 млн. Сергей

Создать заявку

Распечатать

Получить поздравление

Пожаловаться

Обзоры документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок

Расстояние от центра: 30 км. Раменское шоссе

Площадь: 180 соток

Цена: 1 800 000 Р

Цена за сотку: 10 000 Р

Тип объекта: Земельный

Дата публикации объявления: 21/8/2019

Дата обновления объявления: 25/9/2019

Номер в каталоге: 1246706210

Расположение

Минусская область, Раменский городской округ, Раменское, Минусская область

Это предложение

Поздравление



Предложение 9

<https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/172189116/>

154



Предложение 10

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-domodedovo-260477206>

12 000 000 Р

В ипотеку от 102 400 Р/мес

Выбрать оптимальную программу

Земли сельскохозяйственного назначения, 300 соток

Московская область, городской округ Домодедово, Домодедовское, Московская область

0 избранных

Получить похожие объявления

1 из 7

Показать больше фото

Связаться с владельцем

Позвонить агенту

Мастков, Елена

Рекомендует объявления 7 лет 10 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 5

Открыть другие объекты в аренду: 1

Всего за 3 месяца: 2

Позвонить агенту

Написать владельцу объявления

Земли сельскохозяйственного назначения, 300 соток

Приобрести земельный участок 3 кв. 36 кв. от МКАД, 12 кв. от Домодедово и 2 кв. от Каширского шоссе в сторону деревни (Деревня). Участок по границе имеет асфальтированную дорогу, бетонную дорогу перед участком, электричество, газ. Удобное и красивое место, подходящий участок. Земля под фермерское хозяйство с правом возведения фермерского дома и других построек. Кадастровый номер 50:08:01102.21 0010 Цена участка - 12 млн. руб.

12 000 000 Р

В ипотеку от 102 400 Р/мес

Выбрать оптимальную программу

Земли сельскохозяйственного назначения, 300 соток

Московская область, городской округ Домодедово, Домодедовское, Московская область

0 избранных

Получить похожие объявления

Связаться с владельцем

Позвонить агенту

Земли сельскохозяйственного назначения, 300 соток

Приобрести земельный участок 3 кв. 36 кв. от МКАД, 12 кв. от Домодедово и 2 кв. от Каширского шоссе в сторону деревни (Деревня). Участок по границе имеет асфальтированную дорогу, бетонную дорогу перед участком, электричество, газ. Удобное и красивое место, подходящий участок. Земля под фермерское хозяйство с правом возведения фермерского дома и других построек. Кадастровый номер 50:08:01102.21 0010 Цена участка - 12 млн. руб.

Позвонить агенту

Написать владельцу

Получить похожие

Помогите другим

Информация о предложении

Текст: Участок

Расстояние от центра: 12 км

Площадь: 300 кв.м

Цена: 12 000 000 Р

Цена за сотку: 40 000 Р

Тип объекта: Земельный

Дата публикации объявления: 21/02/2019

Дата обновления объявления: 27/02/2019

Номер в каталоге: 260477206

Расположение

Московская область, городской округ Домодедово, Домодедовское, Московская область

Похожие предложения

Популярные предложения



Предложение 11

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-1302442996>

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-1302442996



Новые цены от
2 099 000 р.

Полный город:
свободное (ИЧД)
Форм. земель. участка:
350

150 000 000 Р

Земли сельскохозяйственного назначения, 938 соток

В ипотеку от 1 233 100 Р/мес. без...

Выборить источник программы

Московская область, городской округ Подольск, Подольск

Московская область

0 изображений

Получить последние объявления



2 м. 21

Александр

Размещает объявления: 5 лет 2 мес.

Создал 2 объявления на продажу: 1

Всего на 5 объектов: 1

Помощь номер

Написать владельцу объявления

vk, o, f, t, g

Связаться с владельцем

Помощь номер

ДЕТСКИЙ КЛУБ

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-1302442996

150 000 000 Р

В ипотеку от 1 233 100 Р/мес. без...

Выборить источник программы

Земли сельскохозяйственного назначения, 938 соток

Московская область, городской округ Подольск, Подольск

Московская область

0 изображений

Получить последние объявления

Связаться с владельцем

Помощь номер

Земли сельскохозяйственного назначения, 938 соток

Земельный участок

Площадь – 93,824 кв. м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.

Земельный участок расположен не далеко от Москвы, недалеко от села Сенино и рядом с деревней Лукино Подольского района Московской области.

Участок с северной стороны граничит с асфальтированной дорогой, с восточной – со сформированной жилой застройкой, с западной и южной стороны участок окружен лесом, так же по южной границе участка протекает река Рахова.

По границе участка проходят линии коммуникаций (электричество и газ). Вблизи участка три контрольные трансформаторные подстанции (КТП) и две кабельные трансформаторные пункты (СТП).

Окончательные условия сделки обсуждаются.

Создать заявку

Распечатать

Получить звонок

Положить на ленту

Обзоры документов для сделки

Информация о предложении

Тип: участок

Расстояние от центра: 24 км. Подольское

цели

Площадь: 938 соток

Цена: 150 000 000 Р

Цена за сотку: 160 861 Р

Тип объекта: Земля СНТ

Дата публикации объявления: 25/4/2019

Дата объявления: 05/2019

Номер и заголовок: 1302442996

Расположение

Московская область, городской округ Подольск, Подольск, Московская область





Предложение 12

<https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/213598517/>

Коммерческая земля, 4 154 сот.

Московская область, Раменский городской округ, Чкаловская слобода, На окраине

Котельники

Новораманское шоссе, 26 км от МКАД, Калужское шоссе, 26 км от МКАД

В избранное

Попросить фото

Попросить видео

103 850 000 Р

25 000 Р за сот.

Ссылка на актуальную цену

УСН

ИД 31774475

Буд 29 объектов

Попросить телефон

Попросить описание

4154 сот.

Участок сельскохозяйственного назначения (можно изменить)

Площадь

Категория

Очень перспективный земельный участок - для организации индустриального парка или логистического центра.

удобный завод, для подстанций (ПС Кавар, ПС Стеновский), так на границе участка. Рядом железнодорожной ветка.

Раменский район (Породной округ. Рядом с Жуковский, Островцы, Володарское, Тельники, Октябрьский)

Земельный участок очень удачно расположен: завод возможен по двум шоссе (Новораманскому и Калужскому).

103 850 000 Р

25 000 Р за сот.

Ссылка на актуальную цену

УСН

ИД 31774475

Буд 29 объектов

Попросить телефон

Попросить описание

4154 сот.

Участок сельскохозяйственного назначения (можно изменить)

Площадь

Категория

Очень перспективный земельный участок - для организации индустриального парка или логистического центра.

удобный завод, для подстанций (ПС Кавар, ПС Стеновский), так на границе участка. Рядом железнодорожной ветка.

Раменский район (Породной округ. Рядом с Жуковский, Островцы, Володарское, Тельники, Октябрьский)

Земельный участок очень удачно расположен: завод возможен по двум шоссе (Новораманскому и Калужскому).

103 850 000 Р

25 000 Р за сот.

Ссылка на актуальную цену

УСН

ИД 31774475

Буд 29 объектов

Попросить телефон

Попросить описание

4154 сот.

Участок сельскохозяйственного назначения (можно изменить)

Площадь

Категория

Очень перспективный земельный участок - для организации индустриального парка или логистического центра.

удобный завод, для подстанций (ПС Кавар, ПС Стеновский), так на границе участка. Рядом железнодорожной ветка.

Раменский район (Породной округ. Рядом с Жуковский, Островцы, Володарское, Тельники, Октябрьский)

Земельный участок очень удачно расположен: завод возможен по двум шоссе (Новораманскому и Калужскому).



Предложение 13

https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_84_kvm_ploschadyu_84_sotok_moskovskaya_oblast_ramenskoe_ramenskiy_rayon_selskoe_poselenie_gjelskoe_s_rechicy_6814833429/

Продаем землю с/х назначения, 0.84 га, Раменское

600 000 Р

23 декабря 2018

31 (+) просмотров

Объявлено 11 сентября

Цены к взлёту готовы!

Александр
+7 (926) 994-XX-XX
Позвонить телефону

Продайте быстрее!

Принять решение

Позвонить менеджеру

СТАРТ ПРОДАЖ
Последний шанс
190 000

С/Х назначения в продажу

Цена	600 000 Р	Общая площадь	0.84 га
Цена за кв	714 286 Р	Площадь участка	0.84 га
Комиссия агенту	без комиссии	Дата публикации	22 декабря 2018
Тип объекта	с/х назначения	Дата объявления	11 сентября
Тип объявления	открытое	ID	6814833429

Описание

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйводства. Участок имеет удобный автомобильный подъезд по ул. Садовая в с. Речцы, по участку проходит ЛЭН 10 кВт рядом газ. Участок ровный, сухой, весной не заболачивается, хорошая качество почвы. До жд. станции "Тыны" 2.3 км, до автомобильной ст. Борова 700 м., автобусы ходят по т. Раменское, с. Борова и от ст. в "Колыбель". Кадастровый номер 50.23.0020005.25. Участок так же граничит с новым дачным поселком "Гжельские узоры", от него так же возможен выезд по траншейной дороге шириной 5.0 м. В "Гжельские узоры" не только продаются в участки площадью 10 - 15 соток землюную прилегают к поселку, озеленено на приобретение для строительства дома.

Информация

Продан земельный участок площадью 84 соток, Московская область, Раменское шоссе, цена 600 000 руб. Новые сроки объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Расположение

Московская область, Раменское

г. Раменское (центр) 10 км до МКАД
г. Жуковский 21 км до МКАД
г. Электрогорск 23 км до МКАД
г. Подольский 30 км, 45 км до МКАД, 80 км до МКАД



РАЗДЕЛ 11. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА



ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.08.2019 г., поступившего на рассмотрение 14.08.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Земельный участок

Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
15.08.2019	№ 77/100/410/2019-5543		
Кадастровый номер:	50:28:0010618:20		

Номер кадастрового листа:	50:28:0010618
Дата присвоения кадастрового номера:	09.09.2003
Риске присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Домодедовский, г. Домодедово
Площадь:	248900 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	915952
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Мунир Наталья Михайловна

Инженер	Лобузов Евгений Андреевич
(подпись)	(подпись)





Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
Лист №	Раздел 2	15.08.2019 № 77/100/410/2019-5543	50:28-0010618:20
Кадастровый номер:		50:28-0010618:20	
1	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Перспектива-фонд второй фонд"	
1.1	данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев:	2.1. Общие данные о паевом участии: № 50-50-28/046/2010-214 от 08.09.2010	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Сведения не предоставляются	
3	Документы-основания:	Ипотечный кредит	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		19.11.2014	
вид:		50-50-28/107/2014-632	
дата государственной регистрации:		24.09.2007 по 15.12.2009	
номер государственной регистрации:		Акционерное общество "БТА Банк"	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		Постановление (Десять арбитражный апелляционный суд) от 07.03.2014;	
объект:		Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.06.2014;	
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке от 29.01.2007, дата регистрации 24.09.2007, №50-50-98/018/2007-107	
вид:		Доверительное управление, Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		08.09.2010	
номер государственной регистрации:		50-50-28/046/2010-214	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 06.08.2010 по 24.06.2020	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Дел Эйс Пи", ИНН: 7702526051	
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Рефератом закрытым паевым инвестиционным фондом "Перспектива-фонд второй" под управлением ООО Управляющей компании "Фонд Эйс Пи" от 27.07.2010	
Подпись:		М.П. Губузов Евгений Андреевич	



Земельный участок		Всего листов выписки: _____	
Лист № _____	Раздел 2	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.08.2019 № 77/100/410/2019-5543			
Кадастровый номер:		50:28:0010618:20	

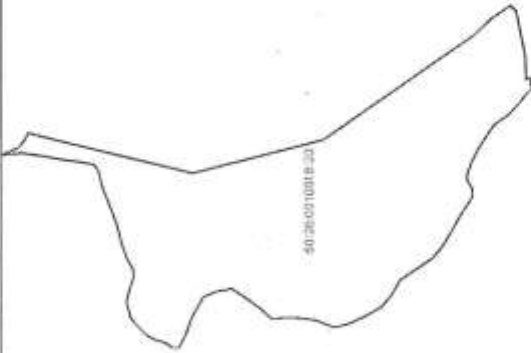
вид:	Арест, Разрешить наложение ареста Московской область, Домодедовский район, г. Домодедово, кад. № 50:28:001 06 18:0020, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 248900 кв. м.
дата государственной регистрации:	17.11.2011
номер государственной регистрации:	50-50-98/28/2011-626
4.1.3 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют
дверь, в пользу которого установлено ограничение:	данные отсутствуют
права и обременение объекта:	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Постановление от 25.10.2011, выдавший орган: Тверской районный суд г. Москвы
5 сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6 сведения об осуществлении государственной регистрации:	данные отсутствуют
длина без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Инженер	Лобузов Евгений Андреевич
Подпись (подпись)	М.П. Подпись



Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>Раздела 3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
<u>15.08.2019 № 77/100/410/2019-5543</u>	Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:	<u>50:28:0010618:20</u>
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
	
Инженер	Побузов Евгений Андреевич
(подпись/подпись)	(подпись/подпись)



ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.08.2019 г., поступившего на рассмотрение 14.08.2019 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости

Земельный участок

Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.08.2019	№ 77/100/410/2019-5542			
Кадастровый номер:	50:28:0050309:6			

Номер кадастрового квартала:	50:28:0050309
Дата присвоения кадастрового номера:	09.09.2003
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская обл. район Домодеровский
Площадь:	275000 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1012000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	0:0:0:3210
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Муравь Наталья Михайловна

Инициал	Инициал	Подпись	Подпись
		Подпись	Подпись





Рацил 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		Исх. объект недвижимости	
Лист №	Рацил 2	Всего листов разделов 2:	Всего листов выписки
15.08.2019 № 77/00/410/2019-5542		50:28:0050209:6	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели): 1.1. * данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитариев инвестиционных паев. 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 3. Документы-основания: 3.1. Общедолевая собственность, № 50-50-28.046/2010-215 от 08.09.2010 3.1. Сведения не предоставляются Ограничения, права и обременения объекта недвижимости: Ипотека 19.11.2014 50-50-28/107/2014-637 с 24.09.2007 по 15.12.2009 Акционерное общество "БТА Банк" Постановление (Десный арбитражный апелляционный суд) от 07.03.2014; Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.06.2014; Договор об ипотеке от 29.01.2007, дата регистрации 24.09.2007, №50-50-98/018/2007-107 Арест, Разрешить наложение ареста с запретом собственности и/или владению имуществом распоряжаться им 04.10.2012 50-50-97/008/2012-139 данные отсутствуют данные отсутствуют Постановление суда Тверского районного суда г. Москвы Ухваленой С. В. о наложении ареста в виде запрета распоряжения имуществом от 09.08.2012			
Исполнитель		Побузов Евгений Андреевич	
(подпись, печать исполнителя)		(подпись, печать)	



Земельный участок		для обмена недвижимостью		Всего листов выписки	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:		Всего разделов:	
15.08.2019 № 77/100/410/2019-5542				50:28:00502109:6	
Кадастровый номер:					
вид:	Доверительное управление, Доверительное управление				
дата государственной регистрации	08.09.2010				
номер государственной регистрации	50-50-28/046/2010-215				
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 06.08.2010 по 24.06.2020				
4.1.3 обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью «Джи Эй Пи», ИНН: 7702526051;				
основание государственной регистрации	Принятием доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-фонд второй» под управлением ООО «Управляющей компании «Форминг-Фондизм энд Партнерс» от 27.07.2010				
вид:	Арест, Разрешить наложение ареста: Московская область, Домодедовский район, вблизи с Константиново, кат № 50:28:005 02 09-0006, Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 275000 кв.м				
дата государственной регистрации	27.09.2012				
номер государственной регистрации	50-50-97/004/2012-639				
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют				
4.1.4 обременение объекта:	данные отсутствуют				
основание государственной регистрации	Постановление от 12.09.2012, выданный орган: Тверской районный суд г. Москвы				
5 сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют				
6 сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют				
Исполнен	Юрисконсульт (подпись)		Добузов Евгений Андреевич (подпись, фото)		





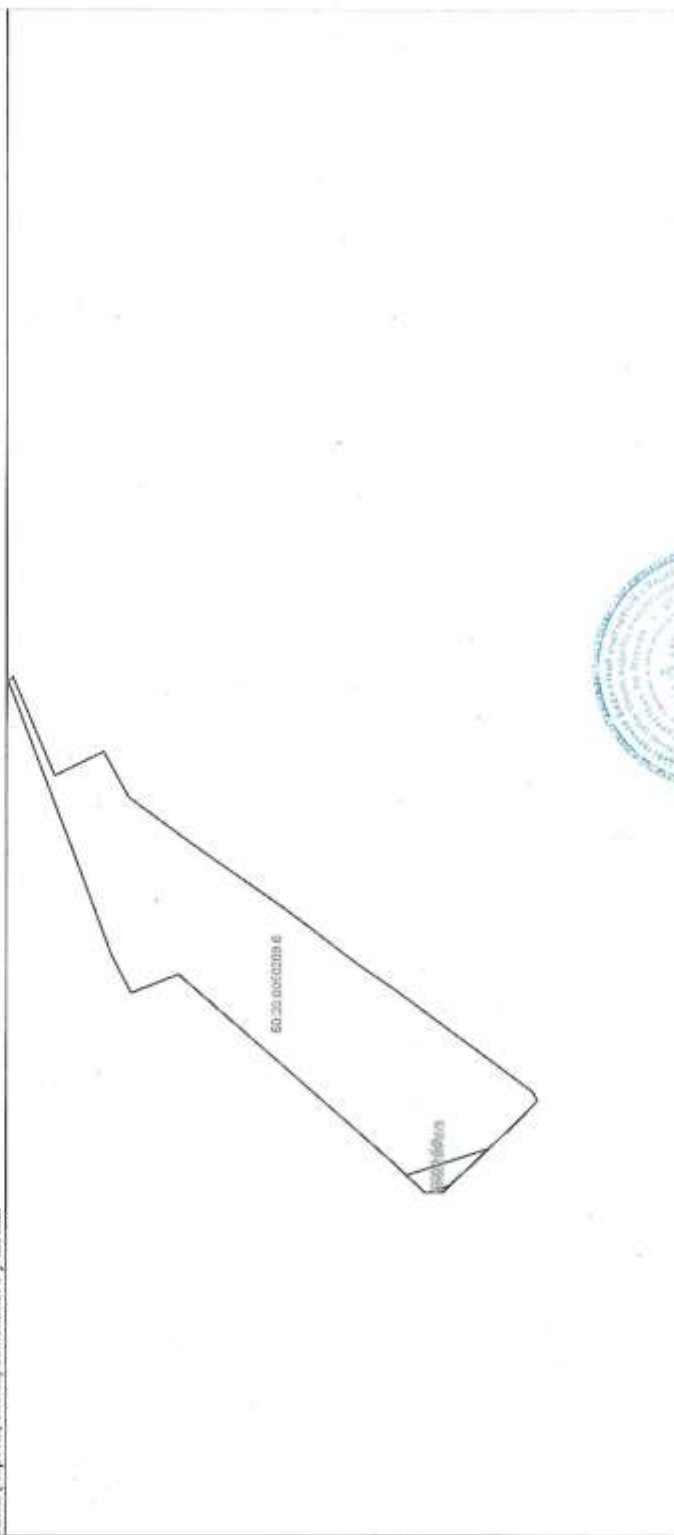
Рисунок 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист №	Рисунок 3
15.08.2019 № 77/100/410/2019-5542	Всего листов выписки
Кадастровый номер:	50:28:0050209-6

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:
Инженер	Лобузов Евгений Андреевич
(подпись, наименование должности)	(подпись, фамилия)





ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.08.2019 г., поступившего на рассмотрение 14.08.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок

Лист №	Раздел I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.08.2019 № 77/100/410/2019-5541			50:28:0050313:31	
Кадастровый номер:				
(на объект недвижимости)				
Номер кадастрового квартала:	50:28:0050313			
Дата присвоения кадастрового номера:	17.11.2005			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Московская обл. район Домодедовский			
Площадь:	29800 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	199362			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения			
Вид разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Мушур Наталья Михайловна			
Инициатор	Добузов Евгений Андреевич			
(полное наименование заказчика)	М.П. (подпись)			
	(подпись, фамилия)			





Рядом 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		Объект недвижимости	
Лист №	Рядом 2	Всего листов выписки	
15.08.2019	№ 77/00/410/2019-5541	Всего разделов	50:28:0050313:31
Кадастровый номер:			
1	Правообладатель (правообладатели):	Выделены инвестиционных пав. - Реальный закрытый паевой инвестиционный фонд "Перспектива-фонд второй 1.1" данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных пав. в реестре владельцев инвестиционных пав. и счетов депо владельцев инвестиционных пав.	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1 Общая долевая собственность, № 50-50-28/046/2010-221 от 09.09.2010	
3	Документы-основания:	3.1 введены не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление, Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		09.09.2010	
номер государственной регистрации:		50-50-28/046/2010-221	
4.1.1 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 06.08.2010 по 24.06.2020	
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джон Эй Пи", ИНН: 7702526051	
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Реальным закрытым паевым инвестиционным фондом "Перспектива-фонд второй" под управлением ООО Управляющей компании "Фонд Эй Пи" от 27.07.2010	
вид:		Арест, Разрешить наложение ареста: Московская область, Домодедовский район, с/пос. д. Подпавново, п/д. № 50:28-005 03 13-0031, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение использования: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 29800 кв. м	
дата государственной регистрации:		17.11.2011	
4.1.2 номер государственной регистрации:		50-50-98/028/2011-620	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		данные отсутствуют	
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:		Постановление от 25.10.2011, выданный орган: Тверской районный суд г. Москвы	
5	Сведения о вступлении в силу решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Инициатор		Лобузов Евгений Андреевич	



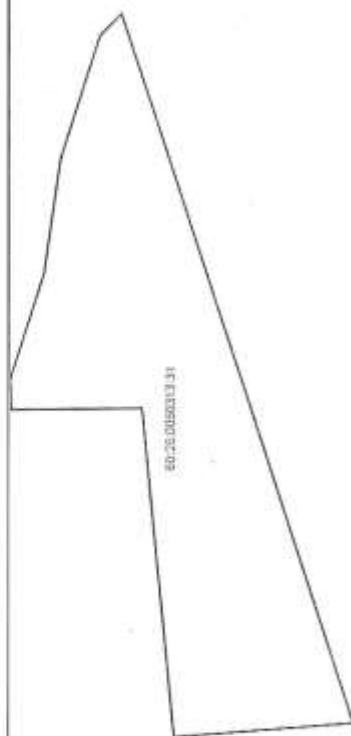
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № 3	Район 3
Всего листов раздела 3: 3	
Всего листов выписки: 3	
15.08.2019 № 77/100/410/2019-5541	
Кадастровый номер:	
50:28:0050313:31	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:
Инженер	
Добузов Евгений Андреевич	
М.П. (подпись)	
(подпись, печать)	



«18» октября 2012 г.

УВЕДОМЛЕНИЕ

Настоящим уведомляем об изменении наименования ООО УК «Объекты Фамили энд Партнерс» (ОГРН 1047796382237, ИНН 7702526051, КПП 775001001). Соответствующие изменения к Уставу Общества зарегистрированы 17 октября 2012 г.

Полное фирменное наименование на русском языке:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джэй Эйч Пи».

Сокращенное фирменное наименование на русском языке:

ООО УК «Джэй Эйч Пи».

Полное фирменное наименование на английском языке:

GHP Asset Management Limited Liability Company.

Сокращенное фирменное наименование на английском языке:

GHP Asset Management LLC.

Просим учесть указанные сведения при исполнении обязательств, направлении корреспонденции, заполнении документов, а также при совершении иных действий, требующих указания сведений о наименовании Общества.

Генеральный директор
ООО УК «Джэй Эйч Пи»



А.А. Глинская

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Джэй Эйч Пи»
125018 • Москва • Бумажный пер. д. 4 стр. 2
Тел./факс: +7 495 411 8702 • e-mail: +7 495 411 7703



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

«08» сентября 2010 года

Документы-основания: Заявка на приобретение инвестиционных паев от 17.08.2010 №800002

- Правила доверительного управления Реальным закрытым паевым инвестиционным фондом "Перспектива-фонд второй" под управлением ООО Управляющей компании "Флеминг Фэмилли энд Партнерс", утверждены Приказом Генерального директора ООО УК "Флеминг Фэмилли энд Партнерс" №21-од от 25.06.2010, зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 27.07.2010, реестровый номер 1852-94169076
- Акт приема-передачи земельных участков от 17.08.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Реального закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 248900 кв. м, адрес объекта: Московская область, Домодедовский район, г. Домодедово

Кадастровый (или условный) номер: 50:28:001 06 18:0020

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08"
сентября 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-28/046/2010-214

Регистратор

Бахирева И. В.

50-ААН 472237





Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор

Бахирева И. В.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

«08» сентября 2010 года.

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 17.08.2010 №803002

• Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Перспектива-Фонд второй" под управлением ООО Управляющей компании "Флеминг Фамили энд Партнерс", утверждены Приказом Генерального директора ООО УК "Флеминг Фамили энд Партнерс" №21-од от 25.06.2010; зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 27.07.2010; реестровый номер 1852-94169076

• Акт приема-передачи земельных участков от 17.08.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-Фонд второй", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 275000 кв.м, адрес объекта: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново

Кадастровый (или условный) номер: 50:28:005 02 09:0006

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление;
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08"
сентября 2010 года сделана запись регистрации № 50:50:28/046/2010-215

Регистратор

Бахирева И. В.



50-ААН 472238



Другие участники общей долевой собственности согласно записям Единого
государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

не зарегистрировано

Регистратор

Бахирева И. В.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

09 сентября 2010 года

Документы-основания: Заявка на приобретение инвестиционных паев от 17.08.2010 №800001

- Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым фондом инвестиционным фондом "Перспектива-фонд второй" под управлением ООО Управляющей компании "Флеминг Фамили энд Партнерс", утвержденным Приказом Генерального директора ООО УК "Флеминг Фамили энд Партнерс" №21-од от 25.06.2010, зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 27.07.2010, реестровый номер 1852-94169076
- Акт приема-передачи земельных участков от 17.08.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 29800 кв. м; адрес объекта: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Поливаново

Кадастровый (или условный) номер: 50:28:005 03 13:0031

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" сентября 2010 года сделана запись регистрации № 50:50:28/046/2010-221

Регистратор

Бахирева И. В.

50-ААН-472211



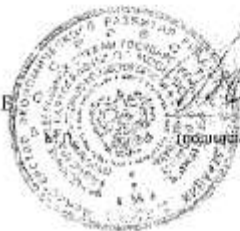


Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор

Бахирева И. В.





ПОСТАНОВЛЕНИЕ

гор. Москва

25 октября 2011 года

Тверской районный суд гор.Москвы в составе: председательствующего судьи Неверовой Т.В., при секретаре Газаевой Г.И., рассмотрев в открытом судебном заседании постановление следователя по особо важным делам управления по расследованию организованной преступной деятельности Следственного департамента МВД России Жестерова П.В. о возбуждении перед судом ходатайства о наложении ареста на имущество по уголовному делу № 280011,

установил:

В производстве Следственного департамента МВД России находится уголовное дело № 280011, возбужденное 3 марта 2010г. по признакам преступлений, предусмотренных ч.4 ст. 159, ч.3 п. «а», «б» ст. 165, ч.4 ст. 174.1, ч.2, 3 ст. 327 УК Российской Федерации, в отношении Аблязова М.К., Трофимова А.Г., Волкова А.Д., Кононко И.В., Пака Д.В., Бондаренко А.В., Белова А.И., Воротынцева Д.А., Солодченко Р.В. и неустановленных лиц, которое было выделено из уголовного дела № 311553.

Предварительным следствием установлено, что гражданин Республики Казахстан Аблязов М.К., являвшийся до 2 февраля 2009 года председателем Совета директоров АО «БТА Банк» (Республика Казахстан), совместно с председателем правления АО «БТА Банк» Солодченко Р.В., руководителем компании Ист Бридж Кэпитал Удовенко А.А., фактически управляющими принадлежащими Аблязову М.К. ООО «ИПГ «Евразия», ООО «Евразия Логистик», ООО «Лизинговая компания «Дело» председателем совета директоров ООО «ИПГ «Евразия» Трофимовым А.Г., генеральным директором ООО «ИПГ «Евразия» Кононко И.В., генеральным директором ООО «Евразия Логистик» Волковым А.Д., финансовым директором ООО «Евразия Логистик» Бондаренко А.В., руководителем юридического подразделения ООО «Евразия Логистик» Воротынцевым Д.А., сотрудником ООО «Евразия Логистик» Беловым А.И., генеральным директором ООО «Лизинговая компания «Дело» Паком Д.В., а также иными лицами, создал организованную группу для совершения нескольких преступлений, четко распределив роли между ее участниками.

Не имея намерения возратить полученные в кредит денежные средства, уплачивать проценты за пользование кредитом и предоставлять обеспечение исполнения обязательств перед банком, Аблязов М.К. совместно с другими участниками организованной группы, путем обмана и злоупотребления доверием членов кредитного комитета и сотрудников АО «БТА Банк», организовал получение в АО «БТА Банк» ряда кредитов компаниями, фактически принадлежащими Аблязову М.К., полученных в АО «БТА Банк» денежные средства в размере более 1,5 млрд. долларов США и 250 млн. евро, после чего совершил сделки с имуществом приобретенным в результате совершения преступлений, в целях прироста



правомерного вида владения имуществом и введения его в гражданский оборот.

Органом предварительного расследования Аблязов М.К. обвиняется в совершении преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159, п.п. «а, б» ч. 3 ст. 165, ч.3 ст. 174.1, ч.3 ст.30 ч. 2 ст.201, ч. 2 ст. 327, ч. 3 ст. 327 УК РФ.

Органом предварительного расследования установлено, что в неустановленное следствие время в период с мая по сентябрь 2006 года Аблязов М.К., находясь в своем служебном кабинете в г. Москве в бизнес-центре «Башня-2000» по адресу: г. Москва, наб. Тараса Шевченко, д. 23а, дал указание Волкову А.Д. и Трофимову А.Г. подыскать крупный земельный участок или иной аналогичный объект, под предлогом приобретения которого банком АО «Банк ТуранАлем» могут быть предоставлены в кредит денежные средства в особо крупном размере. Выполняя указание Аблязова М.К., Волков А.Д. совместно с Трофимовым А.Г. договорились с представителями ЗАО «Группа компаний «Дружба», неосведомленными о преступном умысле соучастников, о приобретении принадлежащих указанному обществу земельных участков в Домодедовском районе Московской области общей площадью 2 496 га.

В целях хищения денежных средств АО «Банк ТуранАлем», Аблязов М.К. в период с сентября по декабрь 2006 года дал указание Волкову А.Д. и Трофимову А.Г. подготовить подложные документы для получения в АО «Банк ТуранАлем» кредита, формально предназначенного для покупки указанных земельных участков.

Выполняя указание Аблязова М.К., Удовенко А.А. и неустановленные следствие лица из числа сотрудников компании «Ист Бридж Кэпитал» предоставили Волкову А.Д. сведения о компаниях «Highbond Associates Limited» (Республика Сейшель), «Netgold Services Limited» (Республика Сейшель), «Rimos Limited» (Республика Сейшель), «Starwood Contracts Limited» (Республика Сейшель), «Toros Limited» (Республика Сейшель), «Winterra Holdings Limited» (Республика Сейшель), приобретенных у неустановленных следствием лиц, имеющих счета в расположенных в Латвийской Республике банках «Балтикуме» и «Трастакоммерцбанк».

Выполняя указание Волкова А.Д., Бондаренко А.В. и Белов А.П. подготовили от имени компаний «Highbond Associates Limited» (Республика Сейшель), «Netgold Services Limited» (Республика Сейшель), «Rimos Limited» (Республика Сейшель), «Starwood Contracts Limited» (Республика Сейшель), «Toros Limited» (Республика Сейшель), «Winterra Holdings Limited» (Республика Сейшель) заявки на получение кредитов в АО «Банк ТуранАлем» якобы в целях приобретения земельных участков у ЗАО «Группа Компаний «Дружба» и передали подготовленные заявки неустановленным следствием сотрудникам компании «Ист Бридж Кэпитал» для их подписания у номинальных руководителей выше указанных компаний, после чего получили назад подписанные заявки.

Действуя в интересах Аблязова М.К., по указанию Волкова А.Д. и Трофимова А.Г., Бондаренко А.В. предоставил заявки на получение кредитов и иные подложные документы необходимые для получения кредита от имени компаний «Highbond Associates Limited» (Республика Сейшель) и размед



141 391 646 долларов США, «Netgold Services Limited» (Республика Сейшель) в размере 164 536 925 долларов США, «Rimos Limited» (Республика Сейшель) 136 036 334 долларов США, «Starwood Contracts Limited» (Республика Сейшель) в размере 133 903 820 долларов США, «Toros Limited» (Республика Сейшель) в размере 144 404 196 долларов США, «Winterra Holdings Limited» (Республика Сейшель) в размере 127 986 937 долларов США в ООО «Славинвестбанк» по адресу г. Москва, 1-й Гончарный пер., д. 8, стр. 6, сотрудники которого в г. Москве выполняли для АО «Банк ТуранАлем» предварительную оценку кредитных заявок и иных необходимых для получения кредита документов.

В целях введения в заблуждение членов кредитного комитета АО «Банк ТуранАлем» Бондаренко А.В. по указанию Волкова А.Д. присутствовал на заседании кредитного комитета АО «Банк ТуранАлем» в г. Алматы (Республика Казахстан), где путем обмана подтвердил указанную участниками организованной преступной группы в кредитных заявках и иных представленных в банк подложных документах заведомо недостоверную информацию о целях использования кредита, возможности возврата кредита, уплаты процентов за пользование им и предоставляемом обеспечении исполнения обязательств перед банком.

Действуя по указанию Аблязова М.К., неустановленные следствием члены кредитного комитета АО «Банк ТуранАлем», неосведомленные о преступном замысле Аблязова М.К. и других участников преступной группы, а также сам Аблязов М.К., являвшийся председателем кредитного комитета, приняли в декабре 2006 года решение о предоставлении кредитов компаниям «Highbond Associates Limited» (Республика Сейшель) в размере 141 391 646 долларов США, «Netgold Services Limited» (Республика Сейшель) в размере 164 536 925 долларов США, «Rimos Limited» (Республика Сейшель) 136 036 334 долларов США, «Starwood Contracts Limited» (Республика Сейшель) в размере 133 903 820 долларов США, «Toros Limited» (Республика Сейшель) в размере 144 404 196 долларов США, «Winterra Holdings Limited» (Республика Сейшель) в размере 127 986 937 долларов США.

На основании решения кредитного комитета, сотрудниками Управления финансирования стран СНГ (УФС СНГ г. Алматы) АО «Банк ТуранАлем» были подготовлены кредитные договоры, которые были переданы Бондаренко А.В. в помещении ООО «Славинвестбанк» по адресу: г. Москва, 1-й Гончарный пер., д. 8, стр. 6.

В целях подписания кредитных договоров от имени заемщиков, неустановленные следствием лица из числа сотрудников ООО «Евразия Логистик» передали подготовленные в АО «Банк ТуранАлем» договоры неустановленным следствием лицам из числа сотрудников компаний «Ист Бридж Кэпитал», которые организовали подписание договоров у находящихся в неустановленном следствием месте директора компании «Highbond Associates Limited» Joahna Linzi Rita Alcindor, директора компании «Netgold Services Limited» Cynthia Beryl Alcindor, директора компании «Rimos Limited» Vanessa Payet, директора компании «Starwood Contracts Limited» Anne Beechwater, директора компании «Toros Limited» Jennifer Renee, директора компании «Winterra Holdings Limited» Annabella



Jean-Louis и проставление на подписанных экземплярах печатей этих компаний. Подписанные таким образом и заверенные печатями юридических лиц договоры были возвращены в ООО «Славинвестбанк» по адресу: г.Москва, 1-й Гончарный пер., д. 8, стр. 6, а затем переданы для подписания и проставления печатей в АО «Банк ТуранАлем». Подписанные со стороны АО «Банк ТуранАлем» и заверенные печатью банка кредитные договоры были переданы неустановленным следствием сотрудникам ООО «Евразия Логистик» для их хранения.

На основании решений кредитного комитета и указанных кредитных договоров АО «Банк ТуранАлем» перечислил денежные средства в размере 848 259 858 долларов США на счета компаний, контролируемых Удовенко А.А. в интересах Аблязова М.К., в том числе:

- на счет № LV17 CBRR 1120 5178 00010, открытый компании «Highbond Associates Limited» в банке «Балтикумс» в Латвийской Республике, в размере 141 391 646 долларов США;
- на счет № LV93 CBRR 1120 5124 00010, открытый компании «Netgold Services Limited» в банке «Балтикумс» в Латвийской Республике, в размере 164 536 925 долларов США;
- на счет № LV57 KBRB 1111 2128 40001, открытый компании «Rimos Limited» в банке «Трасткоммерцбанк» в Латвийской Республике, в размере 136 036 334 долларов США;
- на счет № LV23 KBRB 1111 2128 41001, открытый компании «Starwood Contracts Limited» в банке «Трасткоммерцбанк» в Латвийской Республике, в размере 133 903 820 долларов США;
- на счет № LV98 CBRR 1120 5123 00010, открытый компании «Togor Limited» в банке «Балтикумс» в Латвийской Республике, в размере 144 404 196 долларов США;
- на счет № LV08 KBRB 1111 2128 50001, открытый компании «Winterra Holdings Limited» в банке «Трасткоммерцбанк» в Латвийской Республике, в размере 127 986 937 долларов США.

Похищенные указанным образом денежные средства поступили в распоряжение Аблязова М.К. и были использованы им по своему усмотрению.

В целях придания видимости законности приобретения денежных средств АО «БГА Банк», преследуя цель скрыть совершенное преступление, Аблязов М.К. дал указание Волкову А.Д. и Трофимову А.Г. приобрести у ЗАО «Группа компаний «Дружба» земельные участки сельскохозяйственного назначения в Домодедовском районе Московской области и предоставить их в залог (ипотеку) АО «Банк ТуранАлем».

Выполнив указание Аблязова М.К., Волков А.Д. совместно с Трофимовым А.Г., Воробьевым Д.А., Бондаренко А.В., Беловым А.И. организовали схему по приобретению на часть похищенных денежных средств земельных участков сельскохозяйственного назначения у ЗАО «Группа компаний «Дружба», фактически принадлежащего ЗАО «Группа компаний «Дружба», компаниями ЗАО «Русская Недвижимость» (генеральный директор Бондаренко А.В.),



343
ООО «ИнвестХолдингСтрой» (генеральный директор Белов А.И.),
ЗАО «Бизнес-Элит» (генеральный директор Гришуткин В.Г.),
ЗАО «Центральная Девелоперская Компания» (генеральный директор
Фатеева А.В.), ООО «ЦентрИнвест» (генеральный директор Хусянинова Д.К.),
ООО «Строй-Элит» (генеральный директор Ворогынцев М.А.),
контролируемыми в интересах Аблязова М.К.

После чего, приобретенные земельные участки были переданы по
договорам ипотеки в залог АО «Банк ТуранАлем»

Продолжая свои преступные действия, преследуя цель не допустить
обращение взыскания на земельные участки общей площадью 2496 га,
принадлежащие ЗАО «Русская недвижимость»,
ООО «ИнвестХолдингСтрой», ЗАО «Бизнес-Элит», ЗАО «Центральная
Девелоперская Компания», ООО «ЦентрИнвест», ООО «Строй-Элит»,
предоставленные ранее в ипотеку АО «Банк ТуранАлем» для придания
видимости правомерного характера получения кредитов, Аблязов М.К. в
период с 20 по 30 января 2009 года дал указание Волкову А.Д. и Трофимову
А.Г. организовать прекращение прав ипотеки АО «Банк ТуранАлем»,
переименованного в АО «БТА Банк».

Действуя по указанию Аблязова М.К., Волков А.Д. совместно с
Ворогынцевым Д.А., Бондаренко А.В. и Беловым А.И. подготовили
подложные соглашения о расторжении ипотеки, которые передали в
управление ФРС по Московской области, которая в период с марта по май
2009 года прекратило ипотеку АО «БТА Банк» на земельные участки общей
площадью 2496 га, принадлежащие ЗАО «Русская недвижимость», ООО
«ИнвестХолдингСтрой», ЗАО «Бизнес-Элит», ЗАО «Центральная
Девелоперская Компания», ООО «ЦентрИнвест», ООО «Строй-Элит», в
результате чего обращение взыскания на них по долгам компаний «Highbond
Associates Limited» (Республика Сейшелы), «Netgold Services Limited»
(Республика Сейшелы), «Rinos Limited» (Республика Сейшелы), «Starwood
Contracts Limited» (Республика Сейшелы), «Toros Limited» (Республика
Сейшелы), «Winterra Holdings Limited» (Республика Сейшелы), не
возвративших полученные кредиты, не уплативших проценты за пользование
ими, не предоставивших обеспечения исполнения своих обязательств и не
имеющих какого-либо имущества, оказалось невозможным.

В результате указанных действий Аблязов М.К. совместно с
Волковым А.Д., Трофимовым А.Г., Беловым А.И., Бондаренко А.В.,
Ворогынцевым Д.А. и иными, не установленными следствием лицами,
совершил хищение денежных средств АО «Банк ТуранАлем» путем обмана и
злоупотребления доверием членов кредитного комитета и сотрудников
АО «Банк ТуранАлем» в составе организованной группы в размере 848 259
858 долларов США, причинив ущерб АО «БТА Банк» на сумму 23 млрд. 579
млн. 661 тыс. 979 рублей 68 копеек, что является особо крупным размером,
то есть преступление, предусмотренное ч. 4 ст. 159 УК Российской
Федерации.

28 июля 2011 года по данному уголовному делу в части хищения
хищения денежных средств АО «БТА Банк» под видом кредитования
«Highbond Associates Limited» (Республика Сейшелы), «Netgold Services



Limited» (Республика Сейшель), «Rimos Limited» (Республика Сейшель), «Starwood Contracts Limited» (Республика Сейшель), «Goros Limited» (Республика Сейшель), «Winterra Holdings Limited» (Республика Сейшель) представителями АО «БТА Банк» заявлен гражданский иск, который в тот же день (28.07.11) постановлением следователя удовлетворен в полном объеме и АО «БТА Банк» признан гражданским истцом на сумму установленного ущерба причиненного АО «БТА Банк» в результате преступления.

Анализируя материалы уголовного дела, предварительное следствие приходит к обоснованному выводу о том, что земельные участки с кадастровыми номерами: 50:28:005 02 12:0002, 50:28:005 02 09:0003, принадлежащие ООО «Строй-Элит»; 50:28:005 01 07:0003, принадлежащий ООО «Фрегат»; 50:28:005 04 21:0019, 50:28:005 04 21:0030, принадлежащие ООО «СпецЭнергоСтрой»; 50:28:005 04 21:0020, 50:28:005 04 21:0014, принадлежащие ООО «ИнвестХолдингСтрой»; 50:28:005 03 12:0002, принадлежащий ЗАО «Бизнес-Элит»; 50:28:005 03 13:0023, 50:28:005 03 13:0022, 50:28:005 04 21:0015, 50:28:005 04 21:0031, 50:28:005 04 21:0013, 50:28:005 03 13:0027, 50:28:005 04 21:0016, 50:28:005 02 08:0005, 50:28:005 04 21:0017, принадлежащие ООО «ЦентрИнвест»; 50:28:005 02 12:0005, 50:28:005 02 12:0003, 50:28:005 02 04:0093, 50:28:005 03 12:0003, 50:28:005 02 13:0001, 50:28:005 03 12:0004, 50:28:005 03 12:0005, 50:28:005 03 12:0006, 50:28:005 02 12:0004, 50:28:005 03 13:0019, 50:28:005 03 13:0020, 50:28:005 03 13:0021, принадлежащие ЗАО «Центральная девелоперская компания»; 50:28:005 04 21:0022, принадлежащий ООО «ИнвестХолдингСтрой»; 50:28:005 03 13:0031, принадлежащий ООО «ЦентрИнвест»; 50:28:005 04 21:0032, 50:28:005 02 08:0010, принадлежащие ООО «ИнвестХолдингСтрой»; 50:28:005 02 09:0009, 50:28:005 02 09:0005, 50:28:005 02 01:0066, 50:28:001 06 18:0020, 50:28:005 02 08:0009, принадлежащие ЗАО «Русская Недвижимость»; 50:28:005 01 04:58, 50:28:005 01 04:59, принадлежащие ООО «Евразия недвижимость», получены указанными юридическими лицами в результате преступных действий обвиняемых Аблязова М.К., Волкова А.Д., Бондаренко А.В., Белова А.И., Воротынцева Д.А. и находившихся в розыске подозреваемых Трофимова А.Г., Кононко И.В., Солодченко Р.В., а так же использовались для организации финансирования организованной группы, указанные земельные участки использовались обвиняемыми Аблязовым М.К., Волковым А.Д., Бондаренко А.В., Беловым А.И. и Воротынцевым Д.А. для имитации хозяйственной деятельности (ООО «Строй-Элит», ООО «Фрегат», ООО «Строй-Элит», ООО «СпецЭнергоСтрой», ООО «ИнвестХолдингСтрой», ЗАО «Бизнес-Элит», ООО «ЦентрИнвест», ЗАО «Центральная девелоперская компания», ЗАО «Русская недвижимость», ООО «Евразия недвижимость») и хищения денежных средств в АО «БТА Банк».

14 октября 2011 года предъявлены обвинения (заочно) Трофимову А.Г. и Удовенко А.А. в совершении преступления, предусмотренного ч.4 ст. 159 УК Российской Федерации.

В тот же день (14.10.2011г.) обвиняемый Удовенко А.А. постановлением следователя объявлен в розыск.



4

348
348

В материалах уголовного дела имеется уточненный гражданский иск от 20.10.2011г., поданный Никифоровым А.В. - представителем АО «БТА Банк» в порядке ст. 1064 ГК РФ и ст. 42, 44 и 45 УПК РФ, о взыскании солидарно с физических лиц Аблязова М.К., Трофимова А.Г., Волкова А.Д., Кононко И.В., Бондаренко А.В., Белова А.И., Воротынцева Д.А. и юридических лиц ООО «Строй-Элит», ЗАО «Бизнес-Элит», ООО «ЦентрИнвест», ЗАО «Центральная девелоперская компания», ООО «ИвестХолдингСтрой» и ЗАО «Русская недвижимость» денежных средств в размере 25 млрд. 530 млн. 436 тыс. 37 руб. 97 коп. Указанный иск удовлетворен и постановлением следователя от 20.10.2011г. АО «БТА Банк» признан гражданским истцом по уголовному делу № 280011 на сумму 25 млрд. 530 млн. 436 тыс. 37 руб. 97 коп.

Органом предварительного расследования собраны дополнительные доказательства, того что ООО «Строй-Элит», ООО «Фрегат», ООО «Строй-Элит», ООО «СпецЭнергоСтрой», ООО «ИвестХолдингСтрой», ЗАО «Бизнес-Элит», ООО «ЦентрИнвест», ЗАО «Центральная девелоперская компания», ЗАО «Русская недвижимость», ООО «Евразия недвижимость» стали собственниками указанного имущества в результате преступных действий причастности обвиняемых Аблязова М.К., Волкова А.Д., Бондаренко А.В., Белова А.И., Воротынцева Д.А., Трофимова А.Г. и Удовенко А.А. и находящихся в розыске подозреваемых Кононко И.В. и Солодченко Р.В., а так же использовались для организации финансирования организованной преступной группы.

Следователь по особо важным делам управления по расследованию организованной преступной деятельности Следственного департамента МВД России Жестеров П.В., с согласия руководителя следственного органа, обратился в суд с ходатайством, в котором просит наложить арест на данное имущество, как полученное в результате преступных действий указанных лиц, являющихся обвиняемыми и подозреваемыми по данному делу, в целях обеспечения заявленного по уголовному делу гражданского иска в сумме свыше 25 млрд. руб.

Исследова представленные материалы, суд приходит к следующему.

Согласно ч.1 ст. 115 УПК РФ следователь с согласия руководителя следственного органа возбуждает перед судом ходатайство в порядке, установленном ст. 165 УПК РФ о наложении ареста на имущество обвиняемого (подозреваемого), или иных лиц, несущих материальную ответственность за их действия, для обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска, других имущественных взысканий или возможной конфискации имущества, указанного в ч.1 ст.104-1 УК РФ.

Рассматриваемое ходатайство следователя составлено с соблюдением требований, предъявляемых уголовно-процессуальным законом к его форме и содержанию, подано с согласия надлежащего должностного лица.

В соответствии с ч.2 ст. 115 УПК РФ арест может быть наложен на имущество, находящееся у других лиц, если есть достаточные основания полагать, что оно получено в результате преступных действий подозреваемого, обвиняемого либо использовалось или предназначалось для использования в качестве орудия преступления либо для финансирования



терроризма, организованной группы, незаконного вооруженного формирования, преступного сообщества (преступной организации).

Из предоставленных суду материалов уголовного дела следует, что в результате инкриминируемых органом предварительного расследования обвиняемым Аблязову М.К. и Удовенко А.А., подозреваемым Трофимову А.Г., Волкову А.Д., Копонко И.В., Паку Д.В., Бондаренко А.В., Белову А.И., Воротынцеву Д.А., Солодченко Р.В., преступных действий совершенных ими в составе организованной группы, потерпевшему АО «БТА Банк» причинен имущественный ущерб в размере свыше 19 млрд. руб., о взыскании которого потерпевшим заявлен гражданский иск, и из предоставленных суду материалов уголовного дела следует, что имеются достаточные основания полагать, что данные земельные участки получены в результате преступных действий указанных подозреваемых и обвиняемых.

С учетом изложенного, в целях защиты законных интересов потерпевшего АО «БТА Банк», в целях обеспечения гражданского иска, суд приходит к выводу, что доводы следователя о необходимости наложения ареста на указанное имущество являются обоснованными, так как подтверждаются соответствующими материалами уголовного дела.

Руководствуясь ст. ст. 115, 165 УПК РФ, суд

постановил:

Разрешить наложение ареста на имущество:

- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 446 000 (четыре сорок шесть тысяч) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Павловское. Кадастровый номер 50:28:005 02 12:0002, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 515 000 (пятьсот пятнадцать тысяч) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Павловское. Кадастровый номер 50:28:005 01 07:0003, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 2 711 000 (два миллиона семьсот одиннадцать тысяч) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Павловское. Кадастровый номер 50:28:005 02 09:0003, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 211 700 (двести одиннадцать тысяч семьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Битогово. Кадастровый номер 50:23:005 04 21:0019, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;



- 372
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 506 700 (пятьсот шесть тысяч семьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Битягово. Кадастровый номер 50:28:005 04 21:0020, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
 - земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 22 700 (двадцать две тысячи семьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Битягово. Кадастровый номер 50:28:005 04 21:0014, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
 - земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 3 788 100 (три миллиона семьсот восемьдесят восемь тысяч сто) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Кучино. Кадастровый номер 50:28:005 03 12:0002, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
 - земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 37 500 (тридцать семь тысяч пятьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Битягово. Кадастровый номер 50:28:005 04 21:0030, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
 - земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 324 100 (триста двадцать четыре тысячи сто) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Поливаново. Кадастровый номер 50:28:005 03 13:0023, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
 - земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 1 600 000 (один миллион шестьсот тысяч) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Чуланово. Кадастровый номер 50:28:005 03 13:0022, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
 - земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 544 500 (пятьсот сорок четыре тысячи пятьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупово. Кадастровый номер 50:28:005 04 21:0015, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
 - земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 71 500 (семьдесят одна тысяча пятьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупово. Кадастровый номер 50:28:005 04 21:0031, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
 - земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 1 238 400 (один миллион двести тридцать восемь тысяч четыреста) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Жуково. Кадастровый номер 50:28:005 04 21:0013, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;



- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 29 700 (двадцать девять тысяч семьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Жуково. Кадастровый номер 50:28:005 03 13:0027, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 126 900 (сто двадцать шесть тысяч девятьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Никитское. Кадастровый номер 50:28:005 04 21:0016, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 90 600 (девяносто тысяч шестьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки. Кадастровый номер 50:28:005 02 08:0005, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 711 900 (семьсот одиннадцать тысяч девятьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупова. Кадастровый номер 50:28:005 04 21:0017, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 109 500 (сто девять тысяч пятьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Заболотье. Кадастровый номер 50:28:005 02 12:0005, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 177 000 (сто семьдесят семь тысяч) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Заболотье. Кадастровый номер 50:28:005 02 12:0003, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 193 800 (сто девяносто три тысячи восемьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Заболотье. Кадастровый номер 50:28:005 02 04:0093, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 340 100 (триста сорок тысяч сто) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Заболотье. Кадастровый номер 50:28:005 03 12:0003, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 84 400 (восемьдесят четыре тысячи четыреста) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Щербинка. Кадастровый номер 50:28:005 02 13:0021, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;



- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 59 600 (пятьдесят девять тысяч шестьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Щербинка. Кадастровый номер 50:28:005 03 12:0004, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 196 400 (сто девяносто шесть тысяч четыреста) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки. Кадастровый номер 50:28:005 03 12:0005, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 184 600 (двести одиннадцать тысяч семьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Заболотье. Кадастровый номер 50:28:005 03 12:0006, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 283 100 (двести восемьдесят три тысячи сто) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Заболотье. Кадастровый номер 50:28:005 02 12:0004, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 1 954 800 (один миллион девятьсот пятьдесят четыре тысячи восемьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Крюково. Кадастровый номер 50:28:005 03 13:0019, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 127 700 (сто двадцать семь тысяч семьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Чуланово. Кадастровый номер 50:28:005 03 13:0020, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 197 300 (сто девяносто семь тысяч триста) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Жуково. Кадастровый номер 50:28:005 03 13:0021, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 2 616 000 (два миллиона шестьсот шестнадцать тысяч) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Битогово. Кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 29 800 (двадцать девять тысяч восемьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Подиваново. Кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;



- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 64 300 (шестьдесят четыре тысячи триста) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Судаково. Кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 2 768 000 (два миллиона семьсот шестьдесят восемь тысяч) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино. Кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 275 000 (двести семьдесят пять тысяч) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново. Кадастровый номер 50:28:005 02 09:0009, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 550 300 (пятьсот пятьдесят тысяч триста) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново. Кадастровый номер 50:28:005 02 09:0005, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 254 100 (двести пятьдесят четыре тысячи сто) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново. Кадастровый номер 50:28:005 02 01:0066, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 248 900 (двести сорок восемь тысяч девятьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино. Кадастровый номер 50:28:001 06 18:0020, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 688 200 (шестьсот восемьдесят восемь тысяч двести) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинники. Кадастровый номер 50:28:005 02 08:0009, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок под строительство промышленного логистического центра общей площадью 268 744 (двести шестьдесят восемь тысяч семьсот сорок четыре) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район. Кадастровый номер 50:28:005 01 04:59, категория земель: земли населенных пунктов;
- земельный участок под строительство промышленного логистического комплекса общей площадью 1 484 797 (один миллион четыреста восемьдесят четыре тысячи семьсот девяносто семь) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, г. Домодедово. Кадастровый номер 50:28:005 01 04:58, категория земель: земли населенных пунктов;



- земельный участок общей площадью 473 510 (четырееста семьдесят три тысячи пятьсот десять) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район. Кадастровый номер 50:28:0000000:210, категория земель: земли поселений;
- земельный участок общей площадью 328 296 (триста двадцать восемь тысяч двести девяносто шесть) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район. Кадастровый номер 50:28:0050104:123, категория земель: земли поселений;
- земельный участок общей площадью 664 000 (шестьсот шестьдесят четыре тысячи) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район. Кадастровый номер 50:28:0050104:124, категория земель: земли поселений,

с запретом владельцу имущества на распоряжение имуществом в виде заключения договоров купли-продажи, аренды, залога и иных сделок, предметом которых является отчуждение или обременение указанного имущества.

Постановление может быть обжаловано в Московский городской суд, через Тверской районный суд гор.Москвы, в течение 10 суток со дня его вынесения.

Судья:



ого
ытом
елам
ости
нии
ому

ся
м





ПОСТАНОВЛЕНИЕ

12 сентября 2012 года

гор. Москва

Тверской районный суд гор. Москвы в составе: председательствующего судьи Невзоровой Т.В., при секретаре Газзеной Г.И., рассмотрев в открытом судебном заседании постановление старшего следователя по ОВД 1 отдела Управления по расследованию организованной преступной деятельности Следственного департамента МВД России Будило Н.Н. о возбуждении ходатайства о наложении ареста на имущество, по уголовному делу № 280011,

УСТАНОВИЛ:

В производстве старшего следователя по ОВД управления по расследованию организованной преступной деятельности Следственного департамента МВД России Будило Н.Н. находится уголовное дело № 280011, возбужденное 3 марта 2010г. в отношении Аблязова М.К., Трофимова А.Г., Волкова А.Д., Кононко И.В., Пака Д.В., Бондаренко А.В., Белова А.И., Воротанцева Д.А., Солодченко Р.В. по признакам преступлений, предусмотренных ст. 159 ч.4, ст. 165 ч.3 п.п. «а, б», ст. 174.1 ч. 4, ст. 327 ч.ч.2, 3 УК РФ, а в отношении Аблязова М.К. также и по признакам преступления, предусмотренного ст.ст. 30 ч.3, 201 ч.2 УК РФ.

Органом предварительного расследования Аблязов М.К. и его соучастники обвиняются в совершении преступлений, предусмотренных ст. 159 ч.4; ст. 174.1 ч.3; ст.ст. 30 ч.3, 201 ч.2; 165 ч.3 п.п. «а, б»; ст. 327 ч.ч.2,3 УК РФ.

Предварительным расследованием дела установлено, что в период с мая по сентябрь 2006 года в целях хищения денежных средств АО «БТА Банк» Аблязов М.К., Волков А.Д., Удовенко А.А. и иные соучастники организованной преступной группы разработали схему хищения денежных средств Банка с использованием компаний «Global King Enterprises Limited», «Lion Asiapac Limited», «Tortuga Services Limited», «Highbond Associates Limited», «Netgold Services Limited», «Rimos Limited», «Starwood Contracts Limited», «Toros Limited», «Winterra Holdings Limited», «Adorna Investments Limited», «Prunus Holdings Limited», ООО «Пахра Филдз», ЗАО «Русская Недвижимость», ООО «ИнвестХолдингСтрой».

В ходе реализации данной схемы компании «Global King Enterprises Limited», «Lion Asiapac Limited», «Tortuga Services Limited», «Highbond Associates Limited», «Netgold Services Limited», «Rimos Limited», «Starwood Contracts Limited», «Toros Limited», «Winterra Holdings Limited», «Adorna Investments Limited», «Prunus Holdings Limited» по договорам займа получили от АО «БТА Банк» денежные средства на общую сумму не менее 1 759 303 035 рублей и 401 000 000 долларов США и перечислили полученные суммы в адрес ООО «Пахра Филдз», ЗАО «Русская Недвижимость», ООО «ИнвестХолдингСтрой», которые, в свою очередь, на указанные средства приобрели под строительство ряд земельных участков, в том числе: земельный участок с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0101 общей площадью 764 000 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи дер. Красная Пахра (ООО «Пахра Филдз»);



383

— земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 04 21:235 общей площадью 922 000 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, юго-восточная часть квартала 50:28:005 04 21 (ООО «ИнвестХолдингСтрой»),

— земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 02 09:006, общей площадью 275 000 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново (ЗАО «Русская Недвижимость»),

После чего, не желая возвращать кредит и платить по нему проценты, Аблязов М.К., в соучастии с Волковым А.Д., Удовенко А.А. и неустановленными лицами, изготовившими по его указанию подложные соглашения о расторжении договоров ипотеки между ООО «Пахра Филдз», ЗАО «Русская Недвижимость», ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО «БТА Банк», дал указание неустановленным соучастникам представить их в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области для последующей регистрации.

Тем самым кредиты, выданные «Global King Enterprises Limited», «Lion Asiapac Limited», «Tortuga Limited», «Highbond Associates Limited», «Netgold Services Limited», «Rimos Limited», «Starwood Contracts Limited», «Toros Limited», «Winterra Holdings Limited», «Adorna Investments Limited», «Prunus Holdings Limited», ничем не были обеспечены, и земельные участки в результате преступных действий Аблязова М.К., Волкова А.Д., Удовенко А.А. и не установленных следствием лиц получены ООО «Пахра Филдз», ЗАО «Русская Недвижимость», ООО «ИнвестХолдингСтрой».

Таким образом, в результате действий обвиняемых Аблязова М.К., Волкова А.Д., Удовенко А.А. и не установленных следствием лиц совершено хищение денежных средств АО «БТА Банк» на общую сумму 1 759 303 035 рублей и 401 000 000 долларов США.

Впоследствии, в целях сокрытия имущества, находящегося в собственности указанных обществ и недопущения его перехода в собственность АО «БТА Банк», соучастники Аблязова М.К., осуществлявшие руководство обществами, передали ранее приобретенные земельные участки компании ООО «УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» и счет оплаты приобретенных инвестиционных паев.

Срок предварительного следствия по данному делу установлен до 3 октября 2012г.

По данному уголовному делу, по эпизоду хищения денежных средств АО «БТА Банк» под видом кредитования ООО «Пахра Филдз», ЗАО «Русская Недвижимость», ООО «ИнвестХолдингСтрой» потерпевшим АО «БТА Банк» заявлен гражданский иск на сумму более 1 млрд. долларов США (л.д. 128-130, 160-166).

С целью обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска, других имущественных взысканий, обеспечения прав и законных интересов собственников и потерпевших, старший следователь по ОВД управления по расследованию организованной преступной деятельности Следственного департамента МВД России Будило Н.Н. с согласия руководителя следственного органа обратился в суд с ходатайством, в котором просит разрешить наложить арест на вышеуказанные земельные участки, поскольку анализ материалов уголовного дела свидетельствует о том, что вышеперечисленные земельные участки,



384

расположенные в Домодедовском и Подольском районах Московской области, находившиеся в собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой», ЗАО «Центральная девелоперская компания», ООО «ЦентриИнвест», ООО «Бизнес Элит», ООО «Пахра Филдз», ЗАО «Русская недвижимость», и переданные в качестве паев в вышеуказанные инвестиционные фонды под управлением ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс», получены данными юридическими лицами в результате преступных действий обвиняемых Абязова М.К., Волкова А.Д., Бондаренко А.В., Белова А.И., Воротанцева Д.А. и находящихся в розыске обвиняемых Трофимова А.Г., Солодченко Р.В., Кононко И.В., Удовенко А.А., а также предназначались для их последующей продажи и использования полученных денежных средств в том числе на оплату услуг подконтрольных подставных преступной группы, в том числе на оплату услуг подконтрольных подставных директоров, на регистрацию и оформление необходимых для совершения преступлений документов, на личное материальное обогащение.

Исследовав представленные материалы, заслушав участников процесса, суд приходит к выводу, что рассматриваемое ходатайство подлежит удовлетворению, по следующим основаниям.

Согласно ч.1 ст. 115 УПК РФ следователь с согласия руководителя следственного органа возбуждает перед судом ходатайство в порядке, установленном ст. 165 УПК РФ о наложении ареста на имущество обвиняемого (подозреваемого), или иных лиц, несущих материальную ответственность за их действия, для обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска, других имущественных взысканий или возможной конфискации имущества, указанного в ч.1 ст.104-1 УК РФ.

Рассматриваемое ходатайство следователя составлено с соблюдением требований, предъявляемых уголовно-процессуальным законом к его форме и содержанию, подано с согласия надлежащего должностного лица.

В соответствии с ч.3 ст. 115 УПК РФ арест может быть наложен на имущество, находящееся у других лиц, если есть достаточные основания полагать, что оно получено в результате преступных действий подозреваемого, обвиняемого либо использовалось или предназначалось для использования в качестве орудия преступления либо для финансирования терроризма, организованной группы, незаконного вооруженного формирования, преступного сообщества (преступной организации).

Из предоставленных суду материалов уголовного дела, в том числе из прииминируемых Абязову М.К. (т.1 л.д. 38-59) и Волкову А.Д. (т.1 л.д. 60-123) преступных действий, следует, что вышеуказанные земельные участки, находящиеся в управлении ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс», получены ООО «ИнвестХолдингСтрой», ЗАО «Центральная девелоперская компания», ООО «ЦентриИнвест», ООО «Бизнес Элит», ООО «Пахра Филдз», ЗАО «Русская недвижимость» в результате преступных действий Абязова М.К., Волкова А.Д. и их соучастников, при этом АО «БТА Банк» причинен материальный ущерб.



389

С учетом изложенного, в целях защиты законных интересов потерпевшего АО «БТА Банк» и обеспечения гражданского иска, суд приходит к выводу, что доводы следователя о необходимости наложения ареста на имущество, находящееся в управлении ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс», являются обоснованными, так как подтверждаются соответствующими материалами уголовного дела, свидетельствующими, что данные земельные участки были получены вышеуказанными юридическими лицами в результате преступных действий Аблязова М.К., Волкова А.Д. и их соучастников.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 115, 165 УПК РФ, суд

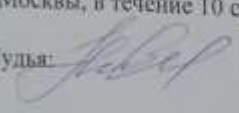
ПОСТАНОВИЛ:

Разрешить наложение ареста на имущество, находящееся в управлении ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс»:

- земельный участок с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0101, общей площадью 764 000 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи дер. Красная Пахра;
- земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 04 21:235, общей площадью 922 000 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, юго-восточная часть квартала 50:28:005 04 21,
- земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 02 09:006, общей площадью 275 000 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново,

с запретом владельцу имущества на распоряжение данным имуществом в виде заключения договоров купли-продажи, аренды, залога и иных сделок, предметом которых является отчуждение или обременение указанного имущества.

Настоящее постановление может быть обжаловано в Московский городской суд, через Тверской районный суд гор. Москвы, в течение 10 суток со дня его вынесения.

Судья: 



373/2014-12615(1)



ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, www.10aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
07 марта 2014 года

Дело № А41-18365/11

Резолютивная часть постановления объявлена 06 февраля 2014 года

Постановление изготовлено в полном объеме 07 марта 2014 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Коновалова С.А.,

судей Катькиной Н.Н., Коротковой Е.Н.,

при ведении протокола судебного заседания: Нетребской А.С.,

при участии в заседании:

от АО «БТА Банк»: Каратаева А.В., по доверенности от 31.01.2014 №01-288-1/447;

от ЗАО «Русская недвижимость»: Симонова Т.П., по доверенности от 01.07.2012;

от ООО УК «Джи Эйч Пи»: Аверьянова А.А., по доверенности от 14.01.2014;

от ООО «АМТ БАНК»: Хавкин П.В., по доверенности от 30.12.2013;

от Центрального Банка Российской Федерации: Галеня Е.Е., по доверенности от
28.10.2013 №458;

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии по Московской области: не явились, извещены;

от Highbond Associates Ltd (республика Сейшельские острова) и Компании Brundall
Holding Sarl. (Люксембург): не явились, извещены;

рассмотрев в судебном заседании дело № А41-18365/11, по первоначальному исковому
заявлению АО «БТА Банк» к Управлению Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Московской области (Управление Росреестра



по Московской области), ЗАО «Русская недвижимость», ООО УК «Джи Эйч Пи», ООО «АМТ БАНК» с участием в качестве третьих лиц Highbond Associates Ltd (республика Сейшельские острова), Компании Brundall Holding Sarl. (Люксембург) и Центрального Банка Российской Федерации признания недействительными соглашения и договоров, незаконными действий Управления Росреестра по Московской области и обязанности устранить допущенные нарушения, и по встречному исковому заявлению ЗАО «Русская недвижимость» к АО «БТА Банк» с участием в качестве третьих лиц ООО УК «Джи Эйч Пи», ООО «АМТ БАНК» и Центрального Банка Российской Федерации о признании прекратившейся с 29.04.2008г. ипотеки, возникшей на основании договора об ипотеке от 29.01.07г., заключенного между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк» в обеспечение обязательств Компании Brundall Associates Ltd (Республика Сейшельские Острова) по Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/06/138 от 15.12.06г. и Кредитному договору №2000/06/100/2726 от 16.12.06г.,

УСТАНОВИЛ:

Акционерное общество «БТА Банк» (далее - АО «БТА Банк») обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее - Управление Росреестра по МО), закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость» (далее - ЗАО «Русская недвижимость»), обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнерс» (далее - ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс»), обществу с ограниченной ответственностью «АМТ БАНК» (далее - ООО «АМТ БАНК») с требованиями, уточненными в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о признании недействительным соглашения от 06.10.2008г. о расторжении договора об ипотеке от 29.01.07, оформленного между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк», применении последствий недействительности сделки в виде признания (восстановления) права залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, земельный участок площадью 550



300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005, земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066, земельный участок площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009, земельный участок площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020, о признании незаконными действий Управления Росреестра по МО, выразившихся в государственной регистрации соглашения от 06.10.08 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.07, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/008/2009-259 от 20.02.09, погашении регистрационных записей об ипотеке земельных участков, возникшей из договора ипотеки от 29.01.07, зарегистрированного 24.09.07 Управлением Росреестра по МО за № 50-50-98/018/2007-107, государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.09, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/013/2009-448 от 29.07.09, государственной регистрации договора ипотеки № 13/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.09, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/024/2009-13 1 от 27.08.09, государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»; доверительного управления в пользу ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» в отношении следующих земельных участков: площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09:0006, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/046/2010-215 от 08.09.10, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/046/2010-214 от 08.09.10, погашении регистрационных записей о праве собственности ЗАО «Русская недвижимость» в отношении следующих земельных участков: площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050209: 0006, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020, в связи с совершением сделки по их передаче в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»; признании недействительным договора ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.09, применении последствий недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ БАНК» на земельный участок площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009; признании недействительным договора ипотеки № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.09, применении последствий недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки)



ООО «АМТ БАНК» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005, земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066, признании недействительной сделки по передаче ЗАО «Русская недвижимость» следующих земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»: площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020, применить последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции; обязанию Управления Росреестра по МО аннулировать регистрационную запись № 50-50-98/008/2009-259 от 20.02.09 г. о государственной регистрации соглашения от 06.10.08 г. о расторжении договора об ипотеке от 29.01.07, восстановить регистрационные записи о государственной регистрации договора ипотеки и ипотеке земельных участков, возникшей из договора ипотеки от 29.01.07, аннулировать регистрационную запись № 50-50-98/013/2009-448 от 29.07.09 о государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.09 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него, аннулировать регистрационную запись № 50-50-98/024/2009-131 от 27.08.09 о государственной регистрации договора ипотеки № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.09 и регистрационные записи об ипотеке земельного участка, возникшей из него, аннулировать регистрационные записи о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», доверительного управления в пользу ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнере» в отношении следующих земельных участков: площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, государственный регистрационный номер записей N 50-50-28/046/2010-215 от 08.09.10, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020, государственный регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-214 от 08.09.10, а также восстановить регистрационные записи о праве собственности ЗАО «Русская недвижимость» на указанные земельные участки.

Определением Арбитражного суда Московской области от 20.06.2011 исковое заявление АО «БТА Банк» принято к производству, возбуждено производство по делу №А41-18365/11.



В свою очередь ЗАО «Русская недвижимость» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к АО «БТА Банк» о признании прекратившейся с 29.04.08 ипотеки, возникшей на основании договора об ипотеке от 29.01.07, заключенного между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк» в обеспечение обязательств Компании Brundall Associates Ltd (Республика Сейшельские Острова) по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/138 от 15.12.06 и кредитному договору № 2000/06/100/2726 от 16.12.06 на следующие земельные участки: земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 02 09:0006 общей площадью 275 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 02 09:0005 общей площадью 550 300 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 02 01:0066 общей площадью 254 100 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; земельный участок с кадастровым номером 50:28:001 06 18:0020 общей площадью 248 900 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино; земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0009 общей площадью 688 200 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки.

Определением Арбитражного суда Московской области от 26.10.2011 исковое заявление ЗАО «Русская недвижимость» принято к производству, возбуждено производство по делу №А41-40757/11.

Определением суда от 25.11.11 дело № А41-40757/11 и дело № А41-18365/11 объединены в одно производство, объединенному делу присвоен № А41-18365/11.

Решением Арбитражного суда Московской области от 26.01.2012 в удовлетворении исковых требований АО «БТА Банк» отказано. Встречные исковые требования ЗАО «Русская недвижимость» о признании ипотеки в отношении земельных участков: с кадастровым номером 50:28:005 02 09:0006 общей площадью 275 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; с кадастровым номером 50:28:005 02 09:0005 общей площадью 550 300 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; с кадастровым номером 50:28:005 02 01:0066 общей площадью 254 100



кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, с кадастровым номером 50:28:001 06 18:0020 общей площадью 248 900 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино, с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0009 общей площадью 688 200 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, переданных в залог АО «БТА Банк» по договору об ипотеке от 29.01.07 в обеспечение обязательств Brundall Associates Ltd по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/138 от 15.12.06 и кредитному договору № 2000/06/100/2726 от 15.12.06, прекратившейся 29.04.08, удовлетворены.

Десятый арбитражный апелляционный суд, установив факт отсутствия доказательств надлежащего извещения судом первой инстанции компаний Highbond Associates Ltd (республика Сейшельские острова), Компании Brundall Holding Sarl. (Люксембург) о времени и месте судебного разбирательства, определением от 13.06.2012 перешел к рассмотрению дела по правилам суда первой инстанции.

Определением от 07.11.2012 апелляционный суд привлек к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора Центральный банк Российской Федерации.

Определением Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2012 производство по делу было приостановлено до вступления в законную силу приговора Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 19.10.12 по уголовному делу № 1-9/12.

Определением Десятого арбитражного апелляционного суда от 28.02.2013 производство по делу возобновлено.

При пересмотре решения от 26.01.2012 Десятый арбитражный апелляционный суд установил, что имеются безусловные основания для отмены судебного акта, предусмотренные п.2 ч.4 ст.270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и постановлением от 05.06.2013 отменил решение Арбитражного суда Московской области от 26.01.2012.

Постановлением от 05 июня 2013 года по настоящему делу Десятый арбитражный апелляционный суд отказал в удовлетворении первоначального иска, удовлетворив встречные исковые требования ЗАО «Русская недвижимость» о признании ипотеки в отношении земельных участков: с кадастровым номером 50:28:005 02 09:0006 общей площадью 275 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская область,



Домодедовский район, вблизи с. Константиново; с кадастровым номером 50:28:005 02 09:0005 общей площадью 550 300 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; с кадастровым номером 50:28:005 02 01:0066 общей площадью 254 100 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; с кадастровым номером 50:28:001 06 18:0020 общей площадью 248 900 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино; с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0009 общей площадью 688 200 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, переданных в залог АО «БТА Банк» по договору об ипотеке от 29.01.07 в обеспечение обязательств Brundall Associates Ltd по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/138 от 15.12.06 и кредитному договору № 2000/06/100/2726 от 15.12.06, прекратившейся с 29.04.08.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 26 сентября 2013 года по настоящему делу постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.06.2013 отменено, дело направлено на новое рассмотрение в Десятый арбитражный апелляционный суд.

В судебное заседание апелляционного суда явился представитель АО «БТА Банк», который поддержал первоначальные исковые требования, против удовлетворения встречного иска возражал.

Так же в судебное заседание явились, представители ООО «АМТ БАНК», ООО УК «Джи Эйч Пи», ЗАО «Русская недвижимость», Центрального Банка Российской Федерации, которые возражали на доводы первоначального искового заявления и поддерживали доводы встречного искового заявления.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Highbond Associates Ltd (республика Сейшельские острова), Компании Brundall Holding Sarl. (Люксембург) своих представителей в судебное заседание не направили.

Дело рассмотрено в соответствии со ст. ст. 121 - 124, 153, 156 АПК РФ в отсутствие представителей лиц (в том числе публично путем размещения информации на официальном сайте суда www.10aas.arbitr.ru), извещенных надлежащим образом о



времени и месте рассмотрения дела, но не явившихся в заседание и не направивших своих представителей.

Исследовав материалы дела, доводы основного и встречного исков, заслушав представителей лиц, участвующих в судебном заседании, апелляционный суд полагает, что исковое заявление АО «БТА Банк» подлежит удовлетворению в части, в удовлетворении встречного искового заявления ЗАО «Русская недвижимость» надлежит отказать.

Как следует из материалов дела, 15.12.06г., между АО «БТА Банк» (кредитор) и Компанией Highbond Associates Ltd. (республика Сейшельские острова) (заемщик) заключены: Генеральный кредитный договор №2000/06/138 (об установлении лимита кредитования) (том 1 л.д. 59-67) и Кредитный договор №2000/06/100/2726 (том 1 л.д. 81-87).

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по вышеназванным кредитным договорам между АО «БТА Банк» и ЗАО «Русская недвижимость», 29.01.07г., заключен договор об ипотеке (том 1 л.д. 100-108).

В соответствии с пунктом 1.1. указанного договора, его предметом являлись следующие земельные участки:

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 275 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006;
- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 550 300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005;
- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 254 100 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066;
- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, площадью 688 200 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009;
- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино, площадью 248 900 кв.м., кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020.



24.09.07г., договор ипотеки зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области в установленном законе порядке, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации договора ипотеки №50-50-98/018/2007-107.

В связи с государственной регистрацией договора ипотеки, Управлением Росреестра по МО в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним были внесены записи об ипотеке в отношении вышеуказанных земельных участков:

29.04.2008г., на основании договора перевода долга №ПД 08-07 права и обязанности Компании Highbond Associates Ltd. (республика Сейшельские острова) по Кредитным договорам № 2000/06/138 от 15.12.06г. и № 200/06/100/2726 от 15.12.06г. были переведены на Компанию Brundall Holding Sari. (Люксембург) (новый заемщик).

06.10.2008г., между АО «БТА Банк» и ЗАО «Русская недвижимость» заключено Соглашение о расторжении договора об ипотеке от 29.01.07г. (том 2 л.д. 1-2).

20.02.2009г., Управлением Росреестра по МО зарегистрировано указанное Соглашение о расторжении договора об ипотеке от 29.01.07г., о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации за №50-50-98/008/2009-259.

Регистрационные записи об ипотеке земельных участков погашены, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 19.04.2011г. №98/007/2011-7783, №98/007/2011-7785, №98/007/2011-7763, №98/007/2011-7762, №98/007/2011-7761 (том 2 л.д. 41-45).

04.06.2009г., между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «БТА Банк» (Россия) (после смены наименования – ООО «АМТ БАНК») заключен договор ипотеки №Р/00/08/8847/ДЗ/02 в обеспечение исполнения обязательств ЗАО «Логопарк Дружно» по Кредитным договорам (том 2 л.д. 52-60).

Договор ипотеки №Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009г., зарегистрирован Управлением Росреестра по МО 29.07.2009г., о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации № 50-50-98/013/2009-448.



Предметом договора ипотеки стал земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, площадью 688 200 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009.

06.07.2009г., между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «БТА Банк» (Россия) (после смены наименования – ООО «АМТ БАНК») заключен договор ипотеки №В/00/08/9061/ДЗ/02 в обеспечение исполнения обязательств ООО «СтройКонсалтГрупп» по кредитным договорам (том 2 л.д. 64-72).

Договор ипотеки №В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009г., зарегистрирован Управлением Росреестра по МО 27.08.2009г., о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации № 50-50-98/024/2009-131.

Предметом Договора ипотеки стали следующие земельные участки: земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 550 300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005 и земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 254 100 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066.

АО «БТА Банк» указало, что впоследствии после погашения регистрационных записей об ипотеке вышеуказанных земельных участков, ЗАО «Русская недвижимость» передало земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 275 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, а так же земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино, площадью 248 900 кв.м., кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Джи Эйч Пи».

Полагая, что все сделки совершенные после государственной регистрации ипотеки вышеуказанных земельных участков в пользу АО «БТА Банк», являются недействительными, а действия связанные с их государственной регистрацией незаконными АО «БТА Банк» обратился в Арбитражный суд Московской области с первоначальным иском, с учетом уточнения от 16.01.12г. (том 7 л.д. 35-37).



В обоснование встречного иска о признании прекратившейся с 29.04.2008г. ипотеки, возникшей на основании договора об ипотеке от 29.01.07г., ЗАО «Русская недвижимость» указывает, что по договору перевода долга №ПД 08-07 от 29.04.2008г. осуществлен перевод долга с Компании Highbond Associates Ltd (Республика Сейшельские острова) на Компанию Brundall Holding Sari (Люксембург). ЗАО «Русская недвижимость» не давало своего согласия АО «БТА Банк» отвечать за нового должника – Компанию Brundall Holding Sari (Люксембург), на которую был переведен долг первоначального должника – Компании Highbond Associates Ltd (Республика Сейшельские острова), что является самостоятельным и безусловным основанием прекращения залоговых правоотношений.

Направляя настоящее дело на новое рассмотрение, Федеральный арбитражный суд Московского округа указал на необходимость определения характера спорных правоотношений и подлежащие применению нормы материального права, установить обстоятельства, которые входят в предмет доказывания, исходя из оснований заявленных требований, определить срок исковой давности, подлежащий применению к каждой из оспариваемых сделок, а также момент начала течения данного срока, проверить и дать оценку всем доводам и возражениям по заявленным требованиям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации ничтожная сделка недействительна по основаниям, установленным Гражданским кодексом Российской Федерации независимо от признания ее таковой судом.

Как следует из материалов дела, 15.12.06г., между АО «БТА Банк» (кредитор) и Компанией Highbond Associates Ltd. (республика Сейшельские острова) (заемщик) заключены: Генеральный кредитный договор №2000/06/138 (об установлении лимита кредитования) (том 1 л.д. 59-67) и Кредитный договор №2000/06/100/2726 (том 1 л.д. 81-87).

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по вышеназванным кредитным договорам между АО «БТА Банк» и ЗАО «Русская недвижимость», 29.01.07г., заключен договор об ипотеке (том 1 л.д. 100-108).

В соответствии с пунктом 1.1. указанного договора, его предметом являлись земельные участки, расположенные в Домодедовском районе Московской области, вблизи села Константиново, деревень Авдотьино и Овчинки, с кадастровыми номерами



50:28:0050209:0006, 50:28:0050209:0005, 50:28:0050201:0066, 50:28:0050208:0009,
50:28:0010618:0020.

06.10.2008г., между АО «БТА Банк» и ЗАО «Русская недвижимость» заключено
Соглашение о расторжении договора об ипотеке от 29.01.07г. (том 2 л.д. 1-2).

Требования АО «БТА Банк» мотивированы ничтожностью соглашения от
06.10.2008г. о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007г. (т.2 л.д.1-2) в связи с его
подписанием неуполномоченным лицом, как противоречащего требованиям статьи 53
Гражданского кодекса Российской Федерации.

В материалах дела имеется указанное Соглашение, заключенное между АО "БТА
"Банк" и ЗАО "Русская недвижимость" в г.Москве 06.10.2008г. и имеющее в реквизитах
подписи, выполненные от имени управляющего директора - главы Представительства
АО "БТА Банк" Хажаева И.Г. и генерального директора ЗАО "Русская недвижимость"
Бондаренко А.В.

В подтверждение довода о ничтожности данного Соглашения истцом представлен
приговор Дорогомиловского районного суда г.Москвы от 19.10.2012г. (т.20 л.д.30-90) и
приговор Дорогомиловского районного суда г.Москвы от 15.04.2013г.

В соответствии с пунктом 4 статьи 69 АПК РФ вступивший в законную силу
приговор суда по уголовному делу обязателен для арбитражного суда по вопросам о том,
имели ли место определенные действия и совершены ли они определенным лицом.

На страницах 33 и 115 указанного приговора суд общей юрисдикции приводит
установленные по уголовному делу обстоятельства, и описание действий лиц, имеющих
отношение к рассматриваемому в настоящем деле спору.

В частности, судом общей юрисдикции в приговоре от 19.10.2012г. указано, что
согласно заключения почерковедческой экспертизы, подпись от имени Хажаева И.Г.,
расположенная в разделах "От Залогодержателя." "Управляющий директор - Глава
Представительства ОА "БТА Банк" в строках "____ Хажаев И.Г." в Соглашении от
06.10.2008г. о расторжении договора ипотеки от 29.01.2007г. между залогодержателем
АО "БТА Банк" и залогодателем ЗАО "Русская недвижимость" выполнены не Хажаевым
И.Г., а другим лицом с подражаем подписи.

Также приговором суда установлено, что преследуя цель не допустить обращение
взыскания на земельные участки, расположенные в Домодедовском районе Московской
области, ранее представленные в ипотеку АО "БТА Банк" (в том числе участок



принадлежащий ЗАО "Русская недвижимость"), членами организованной группы (подсудимыми), было принято решение организовать прекращение прав ипотеки АО "БТА Банк". Во исполнение намеченной цели, продолжая реализовывать совместный преступный умысел, в Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области были представлены подложные соглашения о расторжении договоров ипотеки (в том числе на участок принадлежащий ЗАО "Русская недвижимость"), содержащие подложную подпись с подражанием подписи представителя АО "БТА Банка" Хажаяева ИГ., достигнув договоренности о приеме документов для государственной регистрации во внеочередном порядке и без присутствия представителя АО "БТА Банка". На основании представленных подложных соглашений и заявлений, Управление ФРС России по МО прекратило ипотеку Банка на земельные участки (в том числе на участок принадлежащий ЗАО "Русская недвижимость").

Таким образом, Дорогомиловским районным судом г.Москвы были установлены незаконные действия подсудимых Волкова А.Д., Воротынцева Д.А., Бондаренко А.В., Белова А.И. по изготовлению и представлению в Управление ФРС России по МО подложных документов о расторжении договора ипотеки от 29.01.2007г. между залогодержателем АО "БТА Банк" и залогодателем ЗАО "Русская недвижимость".

Приговором Дорогомиловского районного суда г.Москвы от 15.04.2013г. (стр. 6-7, 26) установлено, что должностным лицом Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области Уяновой Ж.Х., в нарушение законодательства, произведен прием документов на государственную регистрацию сделки: расторжения договора ипотеки по земельным участкам, расположенным в Домодедовском районе Московской области вблизи села Константиново, деревень Авдотьино и Овчинки, с регистрационными номерами 50:28:0050201:0066, 50:28:0050209:0005, 50:28:0050209:0006, 50:28:0010618:0020, 50:28:0050208:0009.

Судом общей юрисдикции установлено, что совершенные Уяновой Д.Х. действия вышли за пределы ее полномочий и повлекли существенное нарушение прав и законных интересов потерпевшего - АО "БТА Банк".

Таким образом, приведенными приговорами Дорогомиловского районного суда г.Москвы установлены действия ряда лиц по изготовлению, представлению и приему на



государственную регистрацию подложных документов, в том числе Соглашения о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007г.

Указанные приговоры имеют преюдициальное значение при рассмотрении настоящего спора в силу пункта 4 статьи 69 АПК РФ.

Исходя из разъяснений, содержащихся в пункте 32 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 №6, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 №8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", ничтожная сделка является недействительной независимо от признания ее таковой судом (пункт 1 статьи 166 ГК РФ). Учитывая, что ГК РФ не исключает возможность предъявления исков о признании недействительной ничтожной сделки, споры по таким требованиям подлежат разрешению судом в общем порядке по заявлению любого заинтересованного лица. При этом следует учитывать, что такие требования могут быть предъявлены в суд в сроки, установленные пунктом 1 статьи 181 ГК РФ.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации исковая давность устанавливает временные границы для судебной защиты нарушенного права лица по его иску и составляет три года (статьи 195, 196 ГК РФ); течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права; изъятия из этого правила устанавливаются ГК РФ и иными законами (пункт 1 статьи 200).

В порядке исключения из общего правила применительно к требованиям, связанным с недействительностью ничтожных сделок, законодателем в пункте 1 статьи 181 ГК РФ предусмотрена специальная норма, в соответствии с которой течение указанного срока по данным требованиям определяется не субъективным фактором - осведомленностью заинтересованного лица о нарушении его прав, - а объективными обстоятельствами, характеризующими начало исполнения сделки. Такое правовое регулирование обусловлено характером соответствующих сделок как ничтожных, которые недействительны с момента совершения независимо от признания их таковыми судом (пункт 1 статьи 166 ГК РФ), а значит, не имеют юридической силы, не создают каких-либо прав и обязанностей как для сторон по сделке, так и для третьих лиц.

Следовательно, поскольку право на предъявление иска в данном случае связано с наступлением последствий исполнения ничтожной сделки и имеет своей целью их



устранение, именно момент начала исполнения такой сделки, когда возникает производный от нее тот или иной неправомерный результат, в действующем гражданском законодательстве избран в качестве определяющего для исчисления давностного срока.

Указанная правовая позиция изложена в Определении Конституционного Суда РФ от 08.04.2010 №456-О-О и согласуется с правовой позицией, содержащейся в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.03.2012г. №15051/11.

На основании представленных в дело доказательств суд апелляционной инстанции полагает, что исполнение сторонами условий Соглашения о расторжении договора ипотеки началось с даты его государственной регистрации (20.02.2009г.).

Вместе с тем, делая вывод о пропуске истцом срока исковой давности, суд первой инстанции необоснованно применил к заявленному требованию предусмотренный пунктом 2 статьи 181 ГК РФ годичный срок, установленный для предъявления требований о признании недействительными оспоримых сделок.

Таким образом, Десятый арбитражный апелляционный суд полагает, что к моменту обращения истца в Арбитражный суд Московской области с заявлением по настоящему делу (13.05.2011г.) трехлетний срок обжалования, установленный пунктом 1 статьи 181 ГК РФ не истек.

Одновременно с Соглашением от 06.10.2008г. о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007г., истец обжалует последующие договоры ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.09, № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.09, а также сделку по передаче ЗАО «Русская недвижимость» земельных участков к.н. 50:28:005 02 09: 0006, к.н. 50:28:001 06 18: 0020 в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».

В данном случае срок исковой давности для оспаривания таких сделок подлежит исчислению с момента, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Как пояснил истец, срок исковой давности по требованию о признании недействительными последующих сделок необходимо исчислять с 15.02.2011г., поскольку в указанную дату было окончено предварительное следствие по уголовному делу в отношении гр-н Воротынцева Д.А., Волкова А.Д., Бондаренко А.В., Белова А.И.,



а в силу статьи 215 и 216 УПК РФ возможность ознакомления с материалами дела может быть предоставлена не ранее окончания предварительного следствия.

ООО "АМТ Банк" возражал по данному доводу, указывая, что приведенное уголовное дело было возбуждено в 2009 году по заявлению АО "БТА Банк", а следовательно, истец знал о нарушении его прав еще при подаче заявления в правоохранительные органы.

Суд соглашается с доводами истца о том, что срок оспаривания последующих сделок им не пропущен, поскольку, как следует из материалов дела, факт подделки Соглашения от 06.10.2008г. о расторжении договора ипотеки и обстоятельства его регистрации были установлены именно в ходе предварительного следствия, по результатам проведенных экспертиз и допросов.

До осуществления указанных следственных мероприятий и окончания предварительного следствия возможность ознакомления с материалами уголовного дела у истца отсутствовала (т.4 л.д.138-139).

Согласно пункту 1 статьи 53 Гражданского кодекса Российской Федерации юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительными документами.

Согласно ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Исходя из указанного, суд апелляционной инстанции полагает, что спорное Соглашения от 06.10.2008г. о расторжении договора ипотеки подписано со стороны АО "БТА Банк" неуполномоченным лицом, при этом суд приходит к выводу о недействительности указанного Соглашения в силу ничтожности на основании статей 53, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Апелляционный суд также полагает, что ничтожность Соглашения от 06.10.2008г. о расторжении договора об ипотеке с момента его совершения, порождает порочность последующих сделок со спорными земельными участками в связи с наличием обременения спорных земельных участков в виде ипотеки.



В силу пункта 1 статьи 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Пунктом 2 статьи 346 ГК РФ установлено, что если иное не предусмотрено законом или договором и не вытекает из существа залога, залогодатель вправе отчуждать предмет залога, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо иным образом распоряжаться им только с согласия залогодержателя.

В соответствии с пунктом 2 статьи 37 Федерального закона Российской Федерации №102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Согласно пункту 1.4. договора об ипотеке от 29.01.2007г. залогодатель не вправе без письменного согласия залогодержателя отчуждать предмет залога, в том числе путем его продажи, обмена, внесения его в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или отчуждать иным способом, передавать предмет залога во временное пользование либо по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования предметом залога (сервитут).

Учитывая что на момент внесения ЗАО «Русская недвижимость» земельного участка с кадастровым номером 50:28:005 02 09:0006 в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива - фонд второй», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс», указанный земельный участок находился в залоге у АО «БТА Банк» в силу недействительности соглашения от 06.10.2008г., отсутствие доказательств представления последним соглашения на передачу названного земельного участка, указанная сделка ЗАО «Русская недвижимость» также является недействительной.

Таким образом исковые требования АО "БТА Банк" о признании недействительными последующих договоров ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.09, № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.09, а также сделки по передаче ЗАО «Русская



недвижимость» земельных участков к.н. 50:28:0050209:0006, к.н. 50:28:0010618:0020 в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» подлежат удовлетворению.

В исковом заявлении АО "БТА Банк" также просит признать незаконными действия Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области, выразившиеся в государственной регистрации Соглашения от 06.10.2008г. о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007г., а также в погашении регистрационных записей об ипотеке спорных земельных участков, возникшей из договора ипотеки от 29.01.2007г., государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009г., государственной регистрации договора ипотеки № 13/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009г., государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», доверительного управления в пользу ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» в отношении земельных участков к.н. 50:28:0050209:0006, к.н. 50:28:0010618:0020, погашении регистрационных записей о праве собственности ЗАО «Русская недвижимость» в отношении тех же земельных участков.

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

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования



зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В соответствии с частью 2 статьи 201 АПК РФ арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными.

Приговором Дорогомиловского районного суда г.Москвы от 15.04.2013г. было привлечено к уголовной ответственности должностное лицо, осуществившее неправомерные действия по принятию документов о расторжении договора об ипотеке, соответственно преюдициальных выводов суда общей юрисдикции в отношении действий УФРС по МО по государственной регистрации Соглашения от 06.10.2008г. в приговоре не имеется.

Между тем, как следует из материалов дела, факт подложности представленного на государственную регистрацию Соглашения от 06.10.2008г. о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007г. был установлен уже после осуществления регистрирующим органом обжалуемых регистрационных действий.

Соответственно, при осуществлении действий по государственной регистрации упомянутого соглашения, а также последующих сделок со спорными земельными участками Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области не имело возможности установить подложность представленных документов либо иные пороки в них.

Первоначальным истцом также заявлены требования о признании отсутствующим права залога ООО «АМТ БАНК» на земельный участок площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050208:0009; земельный участок площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050209:0005; земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050201:0066.

Между тем, из пункта 1.6 договора об ипотеке от 29.01.07 следует, что предмет залога остается во владении и пользовании залогодателя (ЗАО «Русская



недвижимость»), земельные участки во владение и пользование АО «БТА Банк» не передавались.

Таким образом, права и законные интересы АО «БТА Банк» не могут быть защищены применением последствий недействительности оспариваемой сделки.

Требование АО «БТА Банк» об обязанности Управления Росреестра по Московской области аннулировать регистрационную запись о государственной регистрации соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, восстановлении регистрационных записей о государственной регистрации договора ипотеки и ипотеке земельных участков, возникшей из договора ипотеки, аннулировании регистрационных записей о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» не подлежит удовлетворению.

Как указывалось выше, в соответствии с пунктом 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №22 от 29.04.2010г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Перевод долга на основании договора от 29.04.2008г. № ПД 08-07 между АО «БТА Банк» (кредитор), компаниями Highbond Associates Ltd и Brundall Holding Sarl (Люксембург) и основанный на ней довод ООО "Русская недвижимость" о том, что право залога (ипотеки) названных земельных участков прекратилось, отклоняются судом апелляционной инстанции.



В соответствии с пунктом 9.1 договора перевода долга его действие подчинено законодательству Республики Казахстан (т.6 л.д.7-20).

Согласно пункту 7.2. договора перевода долга все споры (разногласия), возникающие в связи и по поводу Договора перевода долга подлежат рассмотрению в судах общей юрисдикции Республики Казахстан, а по выбору кредитора – либо в судах общей юрисдикции Республики Казахстан, либо в Международном Арбитражном (Третейском) Суде Республики Казахстан в соответствии с его Регламентом.

Решением специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 21.06.2012 (далее – решение СМЭС) указанный договор о переводе долга признан недействительным.

Учитывая недействительность данного договора перевода долга, его заключение не могло повлиять на кредитные либо залоговые правоотношения, установленные генеральным кредитным договором (об установлении лимита кредитования) от 13.12.2006 № 200/06/135 и кредитным договором от 13.12.2006 № 2000/06/100/2692, договором об ипотеке от 08.05.2007, в связи с чем отсутствуют основания для вывода о прекращения ипотеки.

В соответствии с пунктом 1 статьи 241 АПК РФ решения судов иностранных государств признаются и приводятся в исполнение в Российской Федерации арбитражными судами, если признание и приведение в исполнение таких решений предусмотрено международным договором Российской Федерации и федеральным законом.

В соответствии с пунктом 3 статьи 3 АПК РФ если международным договором Российской Федерации установлены иные правила судопроизводства, чем те, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации о судопроизводстве в арбитражных судах, применяются правила международного договора.

Согласно пункту 1 статьи 52 Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Минск, 22.01.1993, ратифицирована Федеральным законом от 04.08.1994 № 16-ФЗ) вынесенные учреждениями юстиции каждой из Договаривающихся Сторон и вступившие в законную силу решения, не требующие по своему характеру исполнения, признаются на территориях других Договаривающихся Сторон без специального производства при условии, если: а) учреждения юстиции запрашиваемой Договаривающейся Стороны не



вынесли ранее по этому делу решения, вступившего в законную силу, б) дело согласно настоящей Конвенции, а в случаях, не предусмотренных ею, согласно законодательству Договаривающейся Стороны, на территории которой решение должно быть признано, не относится к исключительной компетенции учреждений юстиции этой Договаривающейся Стороны.

Кредитные договоры в качестве применимого права устанавливают законодательство республики Казахстан, аналогичные положения содержит пункт 9.1. договора перевода долга.

Таким образом, оспаривание договора перевода долга относится к исключительной компетенции учреждений юстиции республики Казахстан.

Судебные акты по оспариванию договора перевода долга российскими судами не принимались.

Решение СМЭС по своему характеру не требует исполнения, в связи с чем должно признаваться на территории Российской Федерации без специальных процедур, в том числе предусмотренных Главой 31 АПК РФ.

Помимо Минской Конвенции, Российская Федерация и Республика Казахстан являются участниками Соглашения о порядке разрешения споров, связанных с осуществлением хозяйственной деятельности (заключено в Киеве 20.03.1992) (далее по тексту Киевское Соглашение).

Киевское Соглашение, в числе прочих вопросов, регулирует порядок признания и приведения в исполнение иностранных судебных решений.

Решением Экономического суда Содружества Независимых Государств от 21.02.2007 года №01-1/2-06 (далее по тексту Решение Экономического суда) дано официальное толкование, что Киевское Соглашение имеет приоритет в применении по отношению к Минской Конвенции в силу специального характера его положений.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в решении СМЭС, решение по хозяйственному спору, вынесенное судом государства – участника Киевского соглашения, не требует его признания в судебном порядке.

В силу статьи 6 Киевского соглашения документы, выданные или засвидетельствованные учреждением или специально уполномоченным лицом в пределах их компетенции по установленной форме и скрепленные официальной печатью на территории одного из государств – участников Содружества Независимых



Государств, принимаются на территории других государств - участников Содружества Независимых Государств без какого-либо специального удостоверения.

Аналогичная правовая позиция содержится в постановлении Федерального арбитражного суда Московского округа от 02.10.2013 по делу № А41-40751/11 со сходными обстоятельствами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Согласно пункту 1 статьи 52 Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Минск, 22.01.1993, ратифицирована Федеральным законом от 04.08.1994 № 16-ФЗ) вынесенные учреждениями юстиции каждой из Договаривающихся Сторон и вступившие в законную силу решения, не требующие по своему характеру исполнения, признаются на территориях других Договаривающихся Сторон без специального производства при условии, если: а) учреждения юстиции запрашиваемой Договаривающейся Стороны не вынесли ранее по этому делу решения, вступившего в законную силу, б) дело согласно настоящей Конвенции, а в случаях, не предусмотренных ею, согласно законодательству Договаривающейся Стороны, на территории которой решение должно быть признано, не относится к исключительной компетенции учреждений юстиции этой Договаривающейся Стороны.

В настоящем случае указанные в данной статье условия отсутствуют, следовательно, решение Специализированного межрайонного экономического суда г. Алматы от 21.06.2012 признается на территории Российской Федерации без специального производства.

Решение СМЭС вступило в законную силу и является обязательным для всех лиц, независимо от субъектного состава спора.

Учитывая недействительность договора перевода долга, его заключение не могло повлиять на кредитные либо залоговые правоотношения, установленные генеральным кредитным договором, в связи с чем основания для прекращения ипотеки в связи со сменой должника отсутствуют.



Аналогичная правовая позиция содержится в постановлении Федерального арбитражного суда Московского округа от 02 октября 2013 года по делу №А41-40751/11.

В соответствии с пунктами 52 и 53 Постановления Пленумов ВАС РФ и ВС РФ от 29.04.2010 №10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение. Государственный регистратор не является ответчиком по таким искам.

Исходя из положений пункта 52 Постановления №10/22, восстановление регистрационной записи об ипотеке возможно только по результатам рассмотрения судом в порядке искового производства спора о правах на недвижимое имущество по иску заинтересованного лица о признании (восстановлении) права залога.

При таких обстоятельствах оснований для удовлетворения встречного иска не имеется.

Руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 2 части 4 статьи 270, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Московской области от 26.01.2012г. по делу №А41-18365/11 отменить.

Требования Акционерного общества «БТА Банк» удовлетворить в части.

Признать недействительным соглашение от 06.10.2008г. о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007г., оформленное между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк», государственный регистрационный номер записи №50-50-98/008/2009-259 от 20.02.2009г.;

признать недействительным договор ипотеки №Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009г., заключенный между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ БАНК», государственный регистрационный номер записи №50-50-98/013/2009-448 от 29.07.2009г.;

признать недействительным договор ипотеки №В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009г., заключенный между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ БАНК»,



25
А41-18365/11
государственный регистрационный номер записи №50-50-98/024/2009-131 от
27.08.2009г.;

признать недействительной сделку по передаче ЗАО «Русская недвижимость»
следующих земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого
инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»: площадью 275 000 кв.м.,
кадастровый номер 50:28:0050209:0006, площадью 248 900 кв.м., кадастровый номер
50:28:0010618:0020.

В удовлетворении остальной части требований отказать.

В удовлетворении требований ЗАО «Русская недвижимость» отказать.

Председательствующий

С.А. Коновалов

Судьи

Н.Н. Катькина

Е.Н. Короткова



106546_531287



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезневская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
19 июня 2014 года

Дело № А41-18365/11

Резолютивная часть постановления объявлена 16 июня 2014 года

Полный текст постановления изготовлен 19 июня 2014 года

Федеральный арбитражный суд Московского округа
в составе:
председательствующего-судьи Григорьевой И.Ю.
судей Барabanщиковой Л.М., Петровой Е.А.,
при участии в заседании:
от ООО УК «Джи Эйч Пи» - Курашев А.В. по доверен. от 02.09.2013,
от конкурсного управляющего ООО «АМТ БАНК» - Хавкин П.В. по доверен. от
30.12.2013 №77 АБ 2241820,
от ЗАО «Русская недвижимость» - Лупанова Ю.А. по доверен. от 19.02.2014,
от АО «БТА Банк» - Шкут С.Н. по доверен. от 31.01.2014 №01-288-2/451,
Каратаева А.В. по доверен. от 31.01.2014 №01-288-2/447,
от Управления Росреестра по Московской области – Большакова Е.В. по
доверен. от 12.05.2014 №191-Д,
от Банка России – Пестровский В.М. по доверен. от 06.07.2012 №216, Семенова
М.В. по доверен. от 03.04.2014 №151,



2

рассмотрев 16.06.2014 в открытом судебном заседании кассационные жалобы ООО УК «Джи Эйч Пи», ООО «АМТ БАНК», ЗАО «Русская недвижимость», АО «БТА Банк»

на постановление от 07.03.2014

Десятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Коноваловым С.А., Катькиной Н.Н., Коротковой Е.Н.,

по исковому заявлению АО «БТА Банк»

к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (Управление Росреестра по Московской области), ЗАО «Русская недвижимость», ООО УК «Джи Эйч Пи», ООО «АМТ БАНК»

с участием в качестве третьих лиц Highbond Associates Ltd (республика Сейшельские острова), Компании Brundall Holding Sarl (Люксембург) и Центрального банка Российской Федерации

о признании недействительными соглашения и договоров, незаконными действий Управления Росреестра по Московской области и обязанности устранить допущенные нарушения,

и по встречному исковому заявлению ЗАО «Русская недвижимость»

к АО «БТА Банк»

с участием в качестве третьих лиц ООО УК «Джи Эйч Пи», ООО «АМТ БАНК» и Центрального банка Российской Федерации,

о признании прекратившейся с 29.04.08 ипотеки, возникшей на основании договора об ипотеке от 29.01.07,

УСТАНОВИЛ: акционерное общество «БТА Банк» (далее - АО «БТА Банк») обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее - Управление Росреестра по МО), закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость» (далее - ЗАО «Русская недвижимость»), обществу с ограниченной ответственностью



Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнерс» (далее - ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс»), обществу с ограниченной ответственностью «АМТ БАНК» (далее - ООО «АМТ БАНК») с уточненными в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) требованиями о признании недействительным соглашения от 06.10.08 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.07, оформленного между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк», применении последствий недействительности сделки в виде признания (восстановления) права залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, земельный участок площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005, земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066, земельный участок площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009, земельный участок площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020; о признании незаконными действий Управления Росреестра по МО, выразившихся в государственной регистрации соглашения от 06.10.08 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.07, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/008/2009-259 от 20.02.09, погашении регистрационных записей об ипотеке земельных участков, возникшей из договора ипотеки от 29.01.07, зарегистрированного 24.09.07 Управлением Росреестра по МО за № 50-50-98/018/2007-107, государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.09, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/013/2009-448 от 29.07.09, государственной регистрации договора ипотеки № 13/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.09, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/024/2009-13 1 от 27.08.09, государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»; доверительного управления в пользу ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» в отношении следующих земельных участков: площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09:0006, государственный регистрационный номер записи № 50-50-



28/046/2010-215 от 08.09.10, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/046/2010-214 от 08.09.10, погашении регистрационных записей о праве собственности ЗАО «Русская недвижимость» в отношении следующих земельных участков: площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020, в связи с совершением сделки по их передаче в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», признании недействительным договора ипотеки № Р/00/08/8847/Д3/02 от 04.06.09, применении последствий недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ БАНК» на земельный участок площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009, признании недействительным договора ипотеки № В/00/08/9061/Д3/02 от 06.07.09, применении последствий недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ БАНК» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005, земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066, признании недействительной сделки по передаче ЗАО «Русская недвижимость» следующих земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»: площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020, применить последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции, обязании Управления Росреестра по МО аннулировать регистрационную запись № 50-50-98/008/2009-259 от 20.02.09 г. о государственной регистрации соглашения от 06.10.08 г. о расторжении договора об ипотеке от 29.01.07, восстановить регистрационные записи о государственной регистрации договора ипотеки и ипотеке земельных участков, возникшей из договора ипотеки от 29.01.07, аннулировать регистрационную запись № 50-50-98/013/2009-448 от 29.07.09 о государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/8847/Д3/02 от 04.06.09 и регистрационные записи об ипотеке земельных



участков, возникшей из него, аннулировать регистрационную запись № 50-50-98/024/2009-131 от 27.08.09 о государственной регистрации договора ипотеки № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.09 и регистрационные записи об ипотеке земельного участка, возникшей из него, аннулировать регистрационные записи о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», доверительного управления в пользу ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» в отношении следующих земельных участков: площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, государственный регистрационный номер записей N 50-50-28/046/2010-215 от 08.09.10, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020, государственный регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-214 от 08.09.10, а также восстановить регистрационные записи о праве собственности ЗАО «Русская недвижимость» на указанные земельные участки.

Определением Арбитражного суда Московской области от 20.06.2011 исковое заявление АО «БТА Банк» принято к производству, возбуждено производство по делу №А41-18365/11.

В свою очередь ЗАО «Русская недвижимость» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к АО «БТА Банк» о признании прекратившейся с 29.04.08 ипотеку, возникшую на основании договора об ипотеке от 29.01.07, заключенного между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк» в обеспечение обязательств Компании Brundall Associates Ltd (Республика Сейшельские Острова) по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/138 от 15.12.06 и кредитному договору № 2000/06/100/2726 от 16.12.06 на следующие земельные участки: земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 02 09:0006 общей площадью 275 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 02 09:0005 общей площадью 550 300 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 02 01:0066 общей



6

площадью 254 100 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, земельный участок с кадастровым номером 50:28:001 06 18:0020 общей площадью 248 900 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино; земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0009 общей площадью 688 200 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки.

Определением Арбитражного суда Московской области от 26.10.2011 исковое заявление ЗАО «Русская недвижимость» принято к производству, возбуждено производство по делу №А41-40757/11.

Определением суда от 25.11.2011 дело № А41-40757/11 и дело № А41-18365/11 объединены в одно производство, объединенному делу присвоен № А41-18365/11.

Решением Арбитражного суда Московской области от 26.01.2012 в удовлетворении исковых требований АО «БТА Банк» отказано. Встречные исковые требования ЗАО «Русская недвижимость» о признании ипотеки в отношении земельных участков: с кадастровым номером 50:28:005 02 09:0006 общей площадью 275 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; с кадастровым номером 50:28:005 02 09:0005 общей площадью 550 300 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; с кадастровым номером 50:28:005 02 01:0066 общей площадью 254 100 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; с кадастровым номером 50:28:001 06 18:0020 общей площадью 248 900 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино; с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0009 общей площадью 688 200 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, переданных в залог АО «БТА Банк» по договору об ипотеке от 29.01.07 в обеспечение обязательств Brundall Associates Ltd по генеральному кредитному договору (об установлении лимита



7

кредитования) № 2000/06/138 от 15.12.06 и кредитному договору № 2000/06/100/2726 от 15.12.06, прекратившемся 29.04.08, удовлетворены.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.06.2013 решение Арбитражного суда Московской области от 26.01.2012 отменено в связи с наличием безусловных оснований для отмены судебного акта, предусмотренных п. 2 ч. 4 ст. 270 АПК РФ, в удовлетворении первоначального иска отказано, ипотека в отношении земельных участков: с кадастровым номером 50:28:005 02 09:0006 общей площадью 275 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; с кадастровым номером 50:28:005 02 09:0005 общей площадью 550 300 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; с кадастровым номером 50:28:005 02 01:0066 общей площадью 254 100 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; с кадастровым номером 50:28:001 06 18:0020 общей площадью 248 900 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино; с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0009 общей площадью 688 200 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, переданных в залог АО «БТА Банк» по договору об ипотеке от 29.01.07 в обеспечение обязательств Brundall Associates Ltd по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/138 от 15.12.06 и кредитному договору № 2000/06/100/2726 от 15.12.06, признана прекратившейся с 29.04.08.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 26.09.2013 постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.06.2013 отменено, дело направлено на новое рассмотрение в Десятый арбитражный апелляционный суд.

Постановлением от 07.03.2014 Десятый арбитражный апелляционный суд отменил решение Арбитражного суда Московской области от 26.01.2012, удовлетворил требования АО «БТА Банк» по данному делу частично, признал недействительным соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленное между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА



Банк», государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/008/2009-259 от 20.02.2009, признал недействительным договор ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009, заключенный между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ БАНК», государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/013/2009-448 от 29.07.2009, признал недействительным договор ипотеки № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009, заключенный между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ БАНК», государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/024/2009-131 от 27.08.2009, признал недействительной сделку по передаче ЗАО «Русская недвижимость» следующих земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»: площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050209:0006, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:0010618:0020. В удовлетворении остальной части требований отказал. В удовлетворении требований ЗАО «Русская недвижимость» отказал.

На указанное постановление суда апелляционной инстанции поступили кассационные жалобы ООО УК «Джи Эйч Пи», ООО «АМТ БАНК», ЗАО «Русская недвижимость», АО «БТА Банк», в которых заявители просят о его отмене в связи с несоответствием выводов суда фактическим обстоятельствам дела, нарушением и неправильным применением норм материального и процессуального права.

В кассационных жалобах ООО «АМТ БАНК» и ЗАО «Русская недвижимость» ссылаются на то, что судом неправильно определен момент начала течения срока исковой давности по требованиям об оспаривании последующих договоров ипотеки, считают, что истец обратился с указанными требованиями за пределами срока исковой давности.

Также в своей кассационной жалобе ЗАО «Русская недвижимость» указывает на необоснованность вывода суда о недействительности последующих договоров залога спорных земельных участков, заключенных с ООО «АМТ БАНК», поскольку ООО «АМТ БАНК» является добросовестным залогодержателем спорных земельных участков.



ЗАО «Русская недвижимость», как и ООО УК «Джи Эйч Пи», в своих кассационных жалобах также указывают, что, поскольку передача имущества в оплату инвестиционных паев не представляет из себя самостоятельной сделки, а является лишь способом исполнения учредителем управления обязательства, необходимого для заключения договора доверительного управления, такая передача не может быть признана недействительной в судебном порядке. Передача имущества в доверительное управление не влечет переход права собственности на него к доверительному управляющему. При этом, заявители также указывают, что, признав неправомерной передачу спорных земельных участков в счет оплаты паев, суд апелляционной инстанции принял решение о правах и обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле – владельцев инвестиционных паев, сведения о которых содержатся в реестре владельцев инвестиционных паев на дату принятия решения по делу.

Более того, ЗАО «Русская недвижимость» и ООО УК «Джи Эйч Пи», в своих кассационных жалобах указывают, что выводы суда основаны на недопустимых доказательствах, поскольку решение Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 21.06.2012 принято некомпетентным судом, и необоснованно признано судом надлежащим доказательством по делу, не требующим специального признания на территории Российской Федерации.

Ссылаясь на вышеуказанные нарушения суда апелляционной инстанции ООО УК «Джи Эйч Пи» просит суд кассационной инстанции постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014 отменить, принять новый судебный акт, которым отказать в удовлетворении первоначального иска и удовлетворить встречный иск.

ЗАО «Русская недвижимость» также просит отменить обжалуемое постановление и направить дело на новое рассмотрение.

Требования кассационной жалобы ООО «АМТ БАНК» сводятся к обжалованию постановления апелляционного суда в части признания недействительными заключенных между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ БАНК» договоров ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009, №



В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009, признания недействительной сделки по передаче ЗАО «Русская недвижимость» земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй». ООО «АМТ БАНК» просит обжалуемое постановление в указанной части отменить.

АО «БТА Банк» в своей кассационной жалобе ссылается на то, что судом апелляционной инстанции необоснованно отказано в признании незаконными действий регистрирующего органа, а также в нарушение положений ст. 39 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и п. 2 ст.167 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) не применены последствия признания недействительной сделки, в связи с чем, просит отменить обжалуемое постановление в части отказа АО «БТА Банк» в удовлетворении требований о применении последствий недействительности соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, договоров ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009, № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009, сделки по передаче ЗАО «Русская недвижимость» земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», о признании незаконными действий Управления Росреестра по МО по регистрации указанных сделок.

Уточнив в судебном заседании просительную часть кассационной жалобы АО «БТА Банк» просит, отменив судебные акты, направить дело на новое рассмотрение в части требования о применении последствий недействительной сделки по передаче ЗАО «Русская недвижимость» земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» в связи с не привлечением к участию в деле органа, осуществляющего регистрацию правил доверительного управления и ведение реестра паевых инвестиционных фондов. Аналогичные доводы содержатся в кассационной жалобе ЗАО «Русская недвижимость».

В заседании суда кассационной инстанции представители ООО УК «Джи Эйч Пи», ООО «АМТ БАНК», ЗАО «Русская недвижимость» поддержали



доводы своих кассационных жалоб и жалоб друг друга, по доводам жалобы АО «БТА Банк» возражали.

Представитель АО «БТА Банк» с доводами кассационных жалоб ООО УК «Джи Эйч Пи», ООО «АМТ БАНК», ЗАО «Русская недвижимость» не согласился, настаивал на удовлетворении своей жалобы.

Представитель Банка России поддержал жалобу ООО «АМТ БАНК», против удовлетворения жалобы АО «БТА Банк» возражал.

Представитель Управления Росреестра по МО возражал по доводам жалобы АО «БТА Банк», рассмотрение кассационных жалоб ООО УК «Джи Эйч Пи», ООО «АМТ БАНК» и ЗАО «Русская недвижимость» оставил на усмотрение суда.

Обсудив доводы кассационных жалоб, заслушав явившихся представителей лиц, участвующих в деле, проверив в порядке статьи 286 АПК РФ правильность применения норм материального и процессуального права, а также соответствие выводов, содержащихся в обжалуемом судебном акте, установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, суд кассационной инстанции пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела и установлено судом апелляционной инстанции, 15.12.2006 между АО «БТА Банк» (кредитор) и Компанией Highbond Associates Ltd. (республика Сейшельские острова) (заемщик) заключены: генеральный кредитный договор № 2000/06/138 (об установлении лимита кредитования) и кредитный договор № 2000/06/100/2726.

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по вышеназванным кредитным договорам между АО «БТА Банк» и ЗАО «Русская недвижимость» 29.01.2007 заключен договор об ипотеке, предметом которого являются следующие земельные участки, расположенные в Домодедовском районе Московской области: земельный участок площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, земельный участок площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005, земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066, земельный участок площадью



12

688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009, земельный участок площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020.

Указанный договор 24.09.2007 зарегистрирован Управлением Росреестра по МО в установленном законе порядке, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации договора ипотеки № 50-50-98/018/2007-107.

29.04.2008 на основании договора перевода долга № ПД 08-07 права и обязанности Компании Highbond Associates Ltd. (республика Сейшельские острова) по кредитным договорам № 2000/06/138 от 15.12.2006 и № 200/06/100/2726 от 15.12.2006 были переведены на Компанию Brundall Holding Sarg. (Люксембург) (новый заемщик).

Вступившим в законную силу решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 21.06.2012 договор перевода долга № ПД 08-07 от 29.04.2008 признан недействительным.

06.10.2008 между АО «БТА Банк» и ЗАО «Русская недвижимость» заключено Соглашение о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, зарегистрированное Управлением Росреестра по МО 20.02.2009 за ГРН № 50-50-98/008/2009-259. Регистрационные записи об ипотеке земельных участков погашены.

Впоследствии после погашения регистрационных записей об ипотеке вышеуказанных земельных участков, ЗАО «Русская недвижимость» передало в ипотеку ООО «АМТ БАНК» земельные участки: земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009, на основании договора ипотеки от 04.06.2009 № Р/00/08/8847/ДЗ/02, земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005 и земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066 на основании договора ипотеки от



06.07.2009 № В/00/08/9061/ДЗ/02. Также ЗАО «Русская недвижимость» передало земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09:0006, а также земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Джи Эйч Пи».

Полагая, что прекращение ипотеки является незаконным в связи с тем, что соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора ипотеки от 29.01.2007 от имени банка подписано неуполномоченным лицом, и следовательно, все сделки, совершенные после государственной регистрации ипотеки вышеуказанных земельных участков в пользу АО «БТА Банк», являются недействительными, а действия, связанные с их государственной регистрацией, незаконными, АО «БТА Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области с настоящим иском.

В свою очередь, во встречном иске ЗАО «Русская недвижимость» просит признать прекратившейся с 29.04.2008 ипотеку, возникшую на основании договора об ипотеке от 29.01.2007, в связи с переводом долга по основному обязательству без согласия залогодателя.

Удовлетворяя требования АО «БТА Банк» о признании недействительным соглашения от 06.10.08 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.07, и отказывая в удовлетворении встречного иска ЗАО «Русская недвижимость», суд апелляционной инстанции исходил из того, что соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 является ничтожным, а поэтому АО «БТА Банк» является залогодержателем земельных участков, при этом оснований для признания этого договора прекратившимся с 29.04.2008 не имеется ввиду недействительности договора перевода долга №ПД 08-12 от 29.04.2008, установленной решением Специализированного межрайонного



экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 21.06.2012 по делу 2-4080.

При этом, суд апелляционной инстанции с учетом положений ст. 7 Соглашения стран СНГ от 20.03.1992 «О порядке разрешения споров, связанных с осуществлением хозяйственной деятельности», п. 1 ст. 52 Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Минск, 22.01.1993, ратифицирована Федеральным законом от 04.08.1994 № 16-ФЗ) правомерно исходил из того, что решение Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы от 21.06.2012 признается на территории РФ без специального производства.

Судом апелляционной инстанции правильно применены нормы международного договора, регулирующего вопросы признания и исполнения на территории России не требующего принудительного исполнения решения компетентного суда Республики Казахстан.

Доводы кассационных жалоб ЗАО «Русская недвижимость» и ООО УК «Джи Эйч Пи» о том, что решение Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 21.06.2012 принято некомпетентным судом, основаны на неправильном толковании норм материального права.

Судом апелляционной инстанции установлено, что со стороны АО «БТА Банк» подпись на соглашении от 06.10.2008 от имени управляющего директора-главы представительства в г. Москва Хажая И.Г. выполнена не Хажеевым И. Г., а другим лицом с подражанием подписи Хажая И.Г., что подтверждается приговором Дорогомиловского районного суда города Москвы от 19.10.2012.

В соответствии с частью 2 статьи 65 АПК РФ обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определяются арбитражным судом на основании требований и возражений лиц, участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами материального права.

В силу статьи 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.



Согласно пункту 1 статьи 53 ГК РФ юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительными документами. Порядок назначения или избрания органов юридического лица определяется законом и учредительными документами.

Установив, что соглашение о расторжении договора со стороны АО «БТА Банк» подписано неустановленным лицом, суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу о ничтожности указанной сделки.

Согласно пункту 2 статьи 167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Истцом заявлены требования о применении последствий недействительности соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора ипотеки в виде признания (восстановления) права залога на спорные земельные участки.

Суд апелляционной инстанции отказал в удовлетворении иска в данной части, при этом, обжалуемое постановление не содержит мотивов принятия судом такого решения.

Между тем, согласно пункту 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в силу которого зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке, а в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения, оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.



Требования банка о признании (восстановлении) права залога на спорные земельные участки нельзя отнести к требованиям о применении последствий недействительности упомянутой сделки, несмотря на то, что АО «БТА Банк» сформулировало их таким образом.

В данном случае интерес АО «БТА Банк» направлен на восстановление своих прав залогодержателя по отношению к спорному имуществу, в связи с чем, ввиду наличия оснований недействительности соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 21.09.2007 и с учетом положений пунктов 3 и 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» требования истца, хоть и ошибочно сформулированные, подлежат квалификации в качестве требований о признании за АО «БТА Банк» права обременения спорных земельных участков.

Изложенное согласуется с правовой позицией Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сформулированной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.10.2013 № 8094/13.

Таким образом, требование о признании права залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, земельный участок площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005, земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066, земельный участок площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009, земельный участок площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020, подлежат удовлетворению ввиду того, что такое право принадлежит АО «БТА Банк» на основании договора ипотеки от 21.09.2007, а соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 21.09.2007 является недействительной сделкой.

Постановление суда апелляционной инстанции подлежит отмене в части отказа в удовлетворении требований о признании (восстановлении) права залога



(ипотеки) АО «БТА Банк» на названные земельные участки и удовлетворении требований АО «БТА Банк» в указанной части.

Принимая во внимание установленный договором об ипотеке от 29.01.2007 запрет отчуждения земельных участков без предварительного письменного согласия АО «БТА Банк» и руководствуясь п. 2 ст. 346 ГК РФ, п. 2 ст. 37 Федерального закона Российской Федерации от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», суд апелляционной инстанции признал недействительными договор ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009, заключенный между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ БАНК»; договор ипотеки № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009, заключенный между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ БАНК»; сделку по передаче ЗАО «Русская недвижимость» следующих земельных участков в счет оплаты паев реального закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»: площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050209:0006, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:0010618:0020, ввиду того, что письменное согласие на вышеуказанные сделки АО «БТА Банк» как их залогодержатель не давало.

Судом кассационной инстанции признается правильным вывод суда апелляционной инстанции о соблюдении истцом срока на оспаривание данных сделок в связи со следующим.

К требованиям о признании недействительной оспоримой сделки применяется установленный п. 2 ст. 181 ГК РФ годичный срок исковой давности.

Судом апелляционной инстанции установлено, что о последующих сделках с заложенным имуществом истец мог и должен был знать не ранее 15.02.2011 по окончании предварительного следствия по уголовному делу в отношении Волкова А.Д., Воротынцева Д.А., Бондаренко А.В., Белова А.И., в связи с чем, обратившись с заявленными требованиями 13.05.2011, истец не пропустил срок исковой давности.

Суд апелляционной инстанции правомерно отклонил ссылки ООО «АМТ БАНК» на то, что истцу было известно о нарушении его прав еще в 2009, с момента возбуждения данного уголовного дела, поскольку до осуществления



соответствующих следственных мероприятий, в том числе, экспертизы, установившей, что соглашение от 06.10.2008 подписано неизвестным лицом, банк не мог знать, что его права нарушены и защищать их установленными законом способами.

Между тем, признавая недействительной последующую передачу в ипотеку ООО «АМТ БАНК» заложенных АО «БТА Банк» земельных участков, суд апелляционной инстанции не учел следующее.

Пунктом 2 статьи 346 ГК РФ установлено, что если иное не предусмотрено законом или договором и не вытекает из существа залога, залогодатель вправе отчуждать предмет залога, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо иным образом распоряжаться им только с согласия залогодержателя.

В соответствии с п. 2 ст. 342 ГК РФ последующий залог допускается, если он не запрещен предшествующими договорами о залоге.

В соответствии с пунктом 2 статьи 37 Федерального закона Российской Федерации от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке) имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Согласно пункту 3 статьи 43 Закона об ипотеке последующий договор об ипотеке, заключенный несмотря на запрещение, установленное предшествующим договором об ипотеке, может быть признан судом недействительным по иску залогодержателя по предшествующему договору независимо от того, знал ли залогодержатель по последующему договору о таком запрещении.

Исходя из данного положения Закона об ипотеке Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в пункте 23 Постановления Пленума от 17.02.2011 №10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» указал на



то, что в то же время в силу прямого указания закона отдельные сделки с заложенным недвижимым имуществом, совершенные без согласия залогодержателя, могут быть признаны недействительными по иску залогодержателя. Так, последующий договор об ипотеке, заключенный несмотря на запрещение, установленное предшествующим договором об ипотеке, может быть признан судом недействительным по иску залогодержателя по предшествующему договору независимо от того, знал ли залогодержатель по последующему договору о таком запрещении, в случае если залогодержатель по предшествующему договору о залоге докажет, что оспариваемый им последующий договор об ипотеке нарушает его права и законные интересы.

Следовательно, избрание залогодержателем такого способа защиты как признание последующего договора залога недействительным должно быть обусловлено таким нарушением прав и законных интересов предшествующего залогодержателя, которое не может быть защищено иным способом.

Суд кассационной инстанции соглашается с выводами суда апелляционной инстанции о наличии в действиях ЗАО «Русская недвижимость», передавшего в последующий залог спорные земельные участки, нарушений принятых на себя договорных обязательств, между тем, считает, что данного нарушения недостаточно для признания договоров о залоге земельных участков недействительными.

Применительно к статье 168 ГК РФ оспариваемые договоры залога не могут быть признаны недействительными, так как Кодексом предусмотрены специальные последствия нарушения требований закона при совершении таких сделок.

В соответствии с пунктом 2 статьи 351 ГК РФ, в случае нарушения залогодателем правил о последующем залоге (статья 342 Кодекса) залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если его требование не будет удовлетворено, обратиться с иском на предмет залога.

Учитывая, что в законе прямо оговорены иные последствия нарушения правил о последующем залоге имущества, суд кассационной инстанции



приходит к выводу о том, что оспариваемые истцом последующие договоры об ипотеке не нарушают его права и законные интересы, и следовательно отсутствуют основания для признания недействительными договоров ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009, № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009, заключенных между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ БАНК».

Данный вывод согласуется с правовой позицией суда надзорной инстанции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.12.2009 №10683/09.

Кроме того, в период заключения ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ БАНК» договоров ипотеки в государственном реестре не существовало сведений об обременении спорных объектов другой ипотекой. Доказательств того, что ООО «АМТ БАНК», принимая объект в ипотеку, знало или должно было знать о правах АО «БТА Банк» на тот же объект из каких-либо других источников не представлено.

В связи с этим оснований для выводов о признании ООО «АМТ БАНК» недобросовестным залогодержателем и о прекращении ипотеки не имеется.

Аналогичная правовая позиция отражена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.07.2011 №2763/11.

Таким образом, с учетом восстановления права залога АО «БТА Банк» на спорные земельные участки возникший в силу вышеуказанных договоров ипотеки залог в пользу ООО «АМТ БАНК» является последующим залогом по отношению к залому спорного имущества в пользу АО «БТА Банк».

С учетом изложенного, обжалуемое постановление подлежит отмене в части признания недействительным договора ипотеки №Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009, заключенного между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ БАНК»; признания недействительным договора ипотеки №В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009, заключенного между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ БАНК», и отказе в удовлетворении исковых требований в данной части.

Вместе с тем, суд кассационной инстанции поддерживает вывод суда апелляционной инстанции о недействительности сделки по передаче земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:0050209:0006, 50:28:0010618:0020, в



счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», при этом, руководствуется следующим.

В соответствии со статьей 1012 ГК РФ по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

По смыслу указанной нормы договор доверительного управления недвижимым имуществом является реальным, то есть, считается заключенным с момента передачи объекта доверительного управления.

Судебной коллегией отклоняются ссылки ЗАО «Русская недвижимость» и ООО УК «Джи Эйч Пи» на то, что передача имущества в оплату инвестиционных паев не является самостоятельной сделкой, что исключает возможность признания ее недействительной.

Тот факт, что передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему, не свидетельствует о невозможности установления порочности такой передачи.

Поскольку переданное в счет оплаты паев ЗПИФа имущество обременено залогом АО «БТА Банк», а пункт 3 статьи 13 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» (далее – Закон об инвестиционных фондах) содержит запрет на передачу в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге, суд апелляционной инстанции пришел к правомерному выводу о недействительности сделки по передаче земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:0050209:0006, 50:28:0010618:0020, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».

В силу главы 53 ГК РФ доверительный управляющий осуществляет полномочия собственника в отношении имущества, являющегося объектом доверительного управления: ему предоставлено право совершать любые



фактические и юридические действия с имуществом, переданным ему в доверительное управление.

При этом, управляя имуществом, он действует от своего имени и приобретает соответствующие права и обязанности своей волей (пункты 2, 3 статьи 1012, пункт 1 статьи 1020 ГК РФ).

Исходя из содержания положений статьи 1022 ГК РФ (пункт 2), перед третьими лицами доверительный управляющий выступает как собственник переданного ему в управление имущества, наделенный всеми правами в отношении этого имущества в совокупности.

Таким образом, доверительный управляющий наделен правом на представление интересов владельцев инвестиционных паев в отношении имущества, переданного в управление, в связи с чем, доводы кассационных жалоб ЗАО «Русская недвижимость» и ООО УК «Джи Эйч Пи» о нарушении обжалуемым постановлением прав владельцев инвестиционных паев являются несостоятельными.

Доводы АО «БТА Банк» и ЗАО «Русская недвижимость» о необходимости привлечения к участию в деле органа, осуществляющего регистрацию правил доверительного управления и ведение реестра паевых инвестиционных фондов, также подлежат отклонению, поскольку требований к регистрирующему органу заявлено не было, а обжалуемый судебный акт не содержит выводов относительно его прав и обязанностей.

В этой связи также является несостоятельным довод кассационной жалобы АО «БТА Банк» о необоснованном неприменении апелляционным судом последствий недействительности сделки по передаче земельных участков в счет оплаты паев ЗПИФа, поскольку истцом в суде апелляционной инстанции не был конкретизирован способ применения двусторонней реституции, а применение указанных только в кассационной жалобе последствий недействительности сделки в виде возврата земельных участков в собственность ЗАО «Русская недвижимость» и погашения паев ЗАО «Русская недвижимость» не представляется возможным в силу следующего.



Согласно п. 1 ст. 14 Закона об инвестиционных фондах инвестиционный пай является именной ценной бумагой, удостоверяющей долю его владельца в праве собственности на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, право требовать от управляющей компании надлежащего доверительного управления паевым инвестиционным фондом, право на получение денежной компенсации при прекращении договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом со всеми владельцами инвестиционных паев этого паевого инвестиционного фонда (прекращении паевого инвестиционного фонда).

Порядок погашения инвестиционных паев установлен статьей 23 Закон об инвестиционных фондах, согласно части первой которой требования о погашении инвестиционных паев подаются в форме заявок на погашение инвестиционных паев. Заявки на погашение инвестиционных паев носят безотзывный характер. Заявки на погашение инвестиционных паев подаются владельцами инвестиционных паев, а в случае, если инвестиционные пай учитываются в реестре владельцев инвестиционных паев на лицевом счете номинального держателя, соответствующим номинальным держателем. Номинальный держатель подает заявки на погашение инвестиционных паев на основании соответствующего распоряжения владельца инвестиционных паев.

Между тем, возвращение каждой из сторон всего полученного по недействительной сделке осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 167 ГК РФ, согласно которому возвращение полученного носит двусторонний характер. Это означает, что решение суда по требованию, заявленному в соответствии с пунктом 2 статьи 167 ГК РФ, должно разрешать вопрос об обязанности каждой из сторон вернуть все полученное по сделке.

Поскольку погашение инвестиционных паев носит заявительный характер, в данном случае отсутствует возможность применения двусторонней реституции.

При этом, АО «БТА Банк», как залогодержатель, не лишено права обратиться взыскание на переданное в доверительное управление имущество (п. 1 ст. 1019 ГК РФ).

Согласно части 1 статьи 198, части 4 статьи 200 и части 3 статьи 201 АПК РФ основанием для признания недействительными ненормативных правовых



24

актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц является наличие одновременно двух условий: их несоответствие закону или иному нормативному правовому акту и нарушение прав и законных интересов лица, обратившегося в суд с соответствующим требованием, в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Из разъяснений, данных в пункте 56 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 №10/22, следует, что в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, не может разрешаться спор о праве на недвижимое имущество. Вместе с тем, если лицо полагает, что государственным регистратором допущены нарушения при осуществлении государственной регистрации права или сделки, оно вправе обратиться в суд с заявлением по правилам главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судебный акт по таким делам является основанием для внесения записи в ЕГРП только в том случае, когда об этом указано в его резолютивной части. Суд вправе сделать такой вывод, если изменение ЕГРП не повлечет нарушения прав и законных интересов других лиц, а также при отсутствии спора о праве на недвижимость. Например, когда судебный акт принят по заявлению обеих сторон сделки об оспаривании отказа государственного регистратора совершить регистрационные действия.

Как следует из обжалуемых судебных актов, АО «БТА Банк» было предъявлено не только требование о признании незаконными действий Управления Росреестра по Московской области, но и исковые требования, свидетельствующие о наличии спора с ответчиками о правах залога на земельные участки.

Сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия - наступившими со дня внесения записи о сделке или праве в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРПН). Датой государственной регистрации прав является день внесения



соответствующих записей о правах в ЕГРПН (пункт 3 статьи 2, пункт 7 статьи 16 Закона о регистрации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 13 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в редакции, действовавшей на момент проведения оспариваемых действий) государственная регистрация прав проводится в следующем порядке: прием документов, представленных для государственной регистрации прав, регистрация таких документов, правовая экспертиза документов и проверка законности сделки, установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав; внесение записей в ЕГРП при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав; совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Поскольку удовлетворение требования о признании права залога за АО «БТА Банк» уже обеспечивает восстановление его нарушенных прав, как залогодержателя, то возложение на регистрирующий орган обязанности совершить действия по восстановлению и аннулированию записей в ЕГРП, то есть, тех действий, которые он должен будет совершить по исполнению судебного акта о признании права залога за АО «БТА Банк», не требуется.

При таких обстоятельствах, выводы суда апелляционной инстанции в части отказа в удовлетворении требований к Управлению Росреестра по Московской области соответствуют установленным судом обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, а также закону, в связи с чем, оснований для отмены обжалуемого постановления в данной части не имеется.

Руководствуясь статьями 284, 286-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд



ПОСТАНОВИЛ

постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014 по делу № А41-18365/11 отменить в части отказа в удовлетворении требований акционерного общества «БТА Банк» о признании (восстановлении) права залога (ипотеки) Акционерного общества «БТА Банк» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, земельный участок площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005, земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066, земельный участок площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009, земельный участок площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020;

в части признания недействительным договора ипотеки №Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009, заключенного между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ Банк», государственный регистрационный номер записи №50-50-98/013/2009-448 от 29.07.2009;

признания недействительным договора ипотеки №В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009, заключенного между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ Банк», государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/024/2009-131 от 27.08.2009.

Признать (восстановить) право залога (ипотеки) акционерного общества «БТА Банк» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, земельный участок площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005, земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066, земельный участок площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009, земельный участок площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020.

В удовлетворении требований акционерного общества «БТА Банк» о признании недействительным договора ипотеки №Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009, заключенного между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ



27

Банк», государственный регистрационный номер записи №50-50-98/013/2009-448 от 29.07.2009, о признании недействительным договора ипотеки №В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009, заключенного между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ Банк», государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/024/2009-131 от 27.08.2009 отказать.

В остальной части постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014 по делу № А41-18365/11 оставить без изменения, кассационные жалобы – без удовлетворения.

Председательствующий-судья

И.Ю. Григорьева

Судьи:

Л.М. Барабанщикова

Е.А. Петрова



668_604832

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС14-2217

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 октября 2014 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив кассационные жалобы обществ с ограниченной ответственностью «АМТ БАНК» и «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.06.2014 по делу № А41-18365/11 Арбитражного суда Московской области

по иску акционерного общества «Банк ТуранАлем» к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость», обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнерс», обществу с ограниченной ответственностью «АМТ Банк» о признании недействительным соглашения и договоров, незаконными действий и обязанности устранить допущенные нарушения, а также по встречному иску закрытого акционерного общества «Русская недвижимость» к акционерному обществу «Банк ТуранАлем» о признании прекратившейся ипотеки

при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: Highbond Associates Ltd (республика Сейшельские острова), Компании Brundall Holding Sarl. (Люксембург) и Центрального банка Российской Федерации

УСТАНОВИЛ:

акционерное общество «БТА Банк» (далее - АО «БТА Банк») обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по



Московской области (далее - Управление Росреестра по МО), закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость» (далее - ЗАО «Русская недвижимость»), обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнерс» (далее - ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс»), обществу с ограниченной ответственностью «АМТ БАНК» (далее - ООО «АМТ БАНК») с уточненными в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации требованиями о признании недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленного между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк», применении последствий недействительности сделки в виде признания (восстановления) права залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, земельный участок площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005, земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066, земельный участок площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009, земельный участок площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020;

о признании незаконными действий Управления Росреестра по МО, выразившихся в государственной регистрации соглашения от 06.10.08 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.07, погашении регистрационных записей об ипотеке указанных земельных участков, государственной регистрации договоров ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009, № 13/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009, права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», доверительного управления в пользу ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» в отношении указанных земельных участков и погашении в отношении них регистрационных записей о праве собственности ЗАО «Русская недвижимость»;

признании недействительными договоров ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009, № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009 и применении последствий недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ БАНК» на земельные участки площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009, площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005, площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066;

признании недействительной сделки по передаче ЗАО «Русская недвижимость» земельных участков площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020 в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» и применении последствий недействительности сделки в форме двусторонней реституции;

обязании Управления Росреестра по МО аннулировать регистрационную запись о государственной регистрации соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора ипотеки от 29.01.2007, восстановить регистрационные записи о



государственной регистрации договора ипотеки и ипотеке земельных участков, возникшей из указанного договора ипотеки,

аннулировать регистрационные записи о государственной регистрации договоров ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.09 и № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из них,

аннулировать регистрационные записи о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», доверительного управления в пользу ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» в отношении земельных участков площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020, а также восстановить регистрационные записи о праве собственности ЗАО «Русская недвижимость» на указанные земельные участки.

ЗАО «Русская недвижимость» заявлены встречные требования о признании прекратившейся с 29.04.2008 ипотеки, возникшей на основании договора об ипотеке от 29.01.2007, заключенного с АО «БТА Банк» в обеспечение обязательств Компании Brundall Associates Ltd (Республика Сейшельские Острова) по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/138 от 15.12.2006 и кредитному договору № 2000/06/100/2726 от 16.12.2006 на указанные земельные участки.

Решением Арбитражного суда Московской области от 26.01.2012 в удовлетворении требований, заявленных АО «БТА Банк», отказано, встречные требования ЗАО «Русская недвижимость» удовлетворены.

Десятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 05.06.2013 решение суда первой инстанции отменил, рассмотрев дело по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации для рассмотрения дел в суде первой инстанции, в удовлетворении требований, заявленных АО «БТА Банк», отказал, встречные требования ЗАО «Русская недвижимость» удовлетворил.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 26.09.2013 постановление суда апелляционной инстанции отменил, дело направил на новое рассмотрение в этот же суд.

При новом рассмотрении дела Десятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 07.03.2014 решение суда первой инстанции отменил, требования АО «БТА Банк» удовлетворил частично: признал недействительными соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленное между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк», договоры ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009, № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009, заключенные между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ БАНК», сделку по передаче ЗАО «Русская недвижимость» земельных участков площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050209:0006, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:0010618:0020 в счет оплаты паев рентного закрытого паевого



инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй». В удовлетворении остальной части требований отказал. В удовлетворении требований ЗАО «Русская недвижимость» отказал.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 19.06.2014 постановление апелляционного суда от 07.03.2014 отменил в части отказа в удовлетворении требований акционерного общества «БТА Банк» о признании (восстановлении) права залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на спорные земельные участки, в части признания недействительными договоров ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009 и № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009. Требования в части признания (восстановлении) права залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на спорные земельные участки удовлетворил, в удовлетворении требований о признании недействительными договоров ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009 и № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009 отказал. В остальной части постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014 оставил без изменения.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, ООО «АМТ БАНК» и ООО УК «Джи Эйч Пи» просят отменить постановления судов апелляционной и кассационной инстанций от 07.03.2014 и от 18.06.2014, как принятые с нарушением норм материального права.

ООО «АМТ БАНК» является залогодержателем земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:005 02 08: 0009, 50:28:005 02 09: 0005 и 50:28:005 02 01: 0066 на основании договоров ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009, № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009, заключенных с ЗАО «Русская недвижимость»; ООО УК «Джи Эйч Пи» - доверительный управляющий земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:005 02 09: 0006 и 50:28:001 06 18: 0020, переданных ЗАО «Русская недвижимость» в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».

Кассационные жалобы заявителей содержат доводы о несогласии с обжалуемыми судебными актами в части признания (восстановления) права залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на спорные земельные участки, признания недействительной сделки по передаче ЗАО «Русская недвижимость» земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».

Из содержания судебных актов следует, что основанием для признания (восстановления) права залога (ипотеки) АО «БТА БАНК» на спорные земельные участки и признания недействительной сделки по передаче ЗАО «Русская недвижимость» земельных участков в счет оплаты паев явилась ничтожность соглашения от 06.10.08 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.07, заключенного между АО «БТА Банк» и ЗАО «Русская недвижимость» в обеспечение исполнения обязательств заемщика - Компании Highbond Associates Ltd. (республика Сейшельские острова) по кредитным договорам от 15.12.2006 № 2000/06/138 и № 2000/06/100/2726.

Суд апелляционной инстанции, исходя из обстоятельств, установленных приговорами Доргомиловского районного суда города Москвы от 19.10.2012 и



от 15.04.2013 о совершении подсудимыми Волковым А.Д., Воротынцевым Д.А., Бондаренко А.В., Беловым А.И. незаконных действий по изготовлению и представлению в Управление ФРС России по МО подложных документов о расторжении договора ипотеки от 29.01.2007, с учетом заключения проведенной в ходе предварительного следствия почерковедческой экспертизы, пришел к выводу о подписании данного соглашения неуполномоченным лицом. При названных обстоятельствах на основании статей 53, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации суд указал на ничтожность этого соглашения и признал, что АО «БТА Банк» является залогодержателем спорных земельных участков.

Заявителями не приведено доводов, опровергающих выводы судов о ничтожности соглашения о расторжении договора об ипотеке, а потому доводы о неправомерности выводов судов в отношении последующих сделок со спорными земельными участками несостоятельны, как не имеющие правового значения для разрешения спора.

По мнению заявителей АО «БТА Банк» пропущен срок исковой давности для признания сделок недействительными, поскольку о нарушении своих прав он знал уже в 2009 году при подаче заявления в правоохранительные органы и возбуждении уголовного дела.

Между тем, установленные по делу обстоятельства позволили судам прийти к выводу о соблюдении АО «БТА БАНК» срока исковой давности, установленного статьей 181 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку о последующих сделках с заложенным имуществом истец мог и должен был знать не ранее 15.02.2011 по окончании предварительного следствия по указанному уголовному делу.

В обосновании своих возражений заявители также указывают на отсутствие доказательств недействительности договора о переводе долга от 29.04.2008 № ПД 08-07, заключенного между АО «БТА БАНК» и компаниями Highbond Associates Ltd и Brundall Holding Sarl, в связи с чем полагают, что право залога прекратилось в силу статьи 356 Гражданского кодекса Российской Федерации (в ранее действовавшей редакции).

Указанные доводы были рассмотрены судами и получили правовую оценку. Поскольку решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 21.06.2012 договор о переводе долга признан недействительным, суды пришли к выводу о том, что его заключение не могло повлиять на залоговые правоотношения.

Оценив условия договора перевода долга, исходя из положений пункта 3 статьи 3, статьи 241 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Соглашения стран СНГ от 20.03.1992 «О порядке разрешения споров, связанных с осуществлением хозяйственной деятельности», пункта 1 статьи 52 Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Минск, 22.01.1993, ратифицирована Федеральным законом от 04.08.1994 № 16-ФЗ), суды признали необоснованной ссылку ответчиков о принятии указанного решения некомпетентным судом.



Переоценка обстоятельств, установленных судами на основе исследования и оценки доказательств по делу, не является основанием для пересмотра обжалуемых судебных актов в кассационном порядке.

По существу доводы кассационных жалоб повторяют позицию заявителей при рассмотрении дела в судах апелляционной и кассационной инстанций, которые были рассмотрены судами и получили правовую оценку, соответствующую действующему законодательству.

Судебные акты по делу № А56-17882/2012, на которые ссылается ООО «АМТ Банк», основаны на иных фактических обстоятельствах и не свидетельствуют о нарушении судами норм права.

В соответствии с пунктом 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационных жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке.

Изучив доводы, изложенные в кассационных жалобах, суд пришел к выводу о том, что они не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке и не подтверждают существенных нарушений норм материального права и процессуального права, повлиявших на исход дела.

Таким образом, жалобы не подлежат передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационных жалоб обществ с ограниченной ответственностью «АМТ БАНК» и «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Е.Е. Борисова



34_3179695



Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Москва
28 ноября 2014 года

Дело № А41-25756/12

Резолютивная часть решения объявлена 14 ноября 2014 года
Полный текст решения изготовлен 28 ноября 2014 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Л.В.Федуловой, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Л.А.Горчаковым, рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению

Акционерного общества «БТА Банк»
к Закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость»
(ОГРН 5067746456784; ИНН 7701678340);
ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи»;
третьи лица:
Highbond Associates Ltd.,
Компания Brundall Holding Sarl,
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АМТ БАНК» (ОГРН 1027700182366; ИНН 7722004494);
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (ОГРН 1047727043561; ИНН 7727270299)
Центральный банк Российской Федерации
об обращении взыскания на предмет залога,
при участии в судебном заседании представителей сторон согласно протоколу.

УСТАНОВИЛ:

Акционерное общество «БТА Банк» (далее истец, АО «БТА Банк») обратилось в Арбитражный суд Московской области со следующими требованиями, с учетом уточнения, принятого судом в порядке ст.49 АПК РФ (т.4 л.д.106-114):

- Обратить взыскание в пределах суммы 1 198 628 402,68 долларов США на предмет залога по Договору об ипотеке от 08.05.2007г., заключенному между ЗАО «Русская недвижимость» и Акционерным обществом «Банк ТуранАлем», в пользу Акционерного общества «БТА Банк» в отношении следующего имущества:

1. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с Константиново, площадью 275 000 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050209:0006,



2. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с.Константиново, площадью 550 300 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050209:0005,
 3. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с.Константиново, площадью 254 100 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050201:0066,
 4. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д.Авдотьино, площадью 248 900 кв.м, кадастровый номер 50:28:0010618:0020,
 5. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д.Овчинки, площадью 688 200 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050208:0009.
- Установить начальную продажную цену предмета залога в следующем размере:
 - на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:0006 в размере 710 612 306,25 руб.
 - на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:0005 в размере 1 421 999 825,93 руб.
 - на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050208:0009 в размере 656 605 770,98 руб.
 - на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:0020 в размере 643 168 738,27 руб.
 - на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050201:0066 в размере 1 778 339 596,95 руб.
 - Осуществить реализацию вышеуказанного предмета залога путем его продажи на публичных торгах.
 - Установить следующую очередность удовлетворения требований залогодержателей: предшествующий залогодержатель АО «БТА Банк», последующий залогодержатель ООО «АМТ Банк».

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Highbond Associates Ltd., Компания Brundall Holding Sarl., ООО «АМТ БАНК», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Центральный банк Российской Федерации.

Дело рассмотрено в порядке ст.156 АПК РФ в отсутствие представителей ЗАО «Русская недвижимость», ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи», Highbond Associates Ltd., Компания Brundall Holding Sarl., Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства.

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела и представленные доказательства, суд установил следующее.

15.12.2006 между АО "БТА Банк" (кредитор) и Компанией Highbond Associates Ltd. (республика Сейшельские острова) (заемщик) заключены: генеральный кредитный договор N 2000/06/138 (об установлении лимита кредитования) и кредитный договор N 2000/06/100/2726.

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по вышеуказанным кредитным договорам между АО "БТА Банк" и ЗАО "Русская недвижимость" 29.01.2007 заключен договор об ипотеке б/н, предметом которого являются следующие земельные участки, расположенные в Домодедовском районе Московской области: земельный участок площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, земельный участок площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005, земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066, земельный участок площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009, земельный участок площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020.



Указанный договор 24.09.2007 зарегистрирован Управлением Росреестра по МО в установленном законе порядке, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации договора ипотеки N 50-50-98/018/2007-107.

По соглашению сторон общая залоговая стоимость Предмета залога составляет сумму эквивалентную 196 205 450 долларов США, что по курсу Банка России на день подписания договора составляет 5 210 726 238,38 руб. Залоговая стоимость предмета залога определена Сторонами исходя из рыночной стоимости указанных в пп.1.1.1.-1.1.5 Договора земельных участков, определенной по состоянию на 31.10.2006г. в отчете независимого оценщика ООО «Найт Фрэнк» «Отчет о рыночной стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д.Авдотьино, Заболотье, Константиново, Никитское, Овчинки, Юсупово» (п.1.2 Договора ипотеки).

По соглашению сторон залоговая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:28:0050209:0006 составляет 26 757 500 долларов США, что по курсу Банка России составляет 710 612 306 руб. (п.1.2.1. Договора ипотеки).

По соглашению сторон залоговая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:28:0050209:0005 составляет 53 544 190 долларов США, что по курсу Банка России составляет 1 421 999 825,93 руб. (п.1.2.2. Договора ипотеки).

По соглашению сторон залоговая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:28:0050201:0066 составляет 24 723 930 долларов США, что по курсу Банка России составляет 656 605 770,98 руб. (п.1.2.3. Договора ипотеки).

По соглашению сторон залоговая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:28:0010618:0020 составляет 24 217 970 долларов США, что по курсу Банка России составляет 643 168 738,27 руб. (п.1.2.4. Договора ипотеки).

По соглашению сторон залоговая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:28:0050208:0009 составляет 66 961 860 долларов США, что по курсу Банка России составляет 1 778 339 596,95 руб.

В пункте 1.2.5. Договора ипотеки указано, что на дату подписания настоящего договора, а также на любую дату действия настоящего Договора залоговая стоимость Предмета залога будет определяться в рублях по курсу Банка России на дату проведения оценки.

29.04.2008 на основании договора перевода долга N ПД 08-07 права и обязанности Компании Highbond Associates Ltd. (республика Сейшельские острова) по кредитным договорам N 2000/06/138 от 15.12.2006 и N 200/06/100/2726 от 15.12.2006 были переведены на Компанию Brundall Holding Sarl. (Люксембург) (новый заемщик).

Вступившим в законную силу решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 21.06.2012 договор перевода долга N ПД 08-07 от 29.04.2008 признан недействительным.

06.10.2008 между АО "БТА Банк" и ЗАО "Русская недвижимость" заключено Соглашение о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, зарегистрированное Управлением Росреестра по МО 20.02.2009 за ГРН N 50-50-98/008/2009-259. Регистрационные записи об ипотеке земельных участков погашены.

Впоследствии, после погашения регистрационных записей об ипотеке вышеуказанных земельных участков, ЗАО "Русская недвижимость" передало в ипотеку ООО "АМТ БАНК" земельные участки: земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009, на основании договора ипотеки от 04.06.2009 N P/00/08/8847/ДЗ/02, земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005 и земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066 на основании договора ипотеки от 06.07.2009 N B/00/08/9061/ДЗ/02. Также ЗАО "Русская



недвижимость" передало земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09:0006, а также земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотыно, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй", находящегося в доверительном управлении ООО УК "Джи Эйч Пи".

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014г. и Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.06.2014г. по делу №А41-18365/11:

- признано недействительным соглашение от 06.10.2008г. о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 г., оформленное между ЗАО "Русская недвижимость" и АО "БТА Банк", государственный регистрационный номер записи N 50-50-98/008/2009-259 от 20.02.2009 г.;

- признана недействительной сделка по передаче ЗАО "Русская недвижимость" следующих земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй": площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050209:0006, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:0010618:0020.

Судами признано (восстановлено) право залога (ипотеки) акционерного общества "БТА Банк" на следующие земельные участки: земельный участок площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, земельный участок площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005, земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066, земельный участок площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009, земельный участок площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020.

В материалы дела представлена справка-расчет задолженности, в соответствии с которой общая сумма задолженности по Кредитному договору N 2000/06/100/2726 по состоянию на 09.09.2014г. составляет 1 259 450 449,48 долларов США.

Вступившим в законную силу решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 21.06.2012 договор перевода долга N ПД 08-07 от 29.04.2008 признан недействительным, следовательно, должником по Кредитному договору N 2000/06/100/2726 является Компания Highbond Associates Ltd.

В соответствии с п.2 Договора залога ипотека по настоящему договору является обеспечением исполнения всех обязательств заемщика (Компанией Highbond Associates Ltd.) перед залогодержателем (АО «БТА Банк») по ГКД и Кредитному договору.

Согласно ст.309 Гражданского кодекса РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом.

Поскольку в материалы дела не представлены доказательства перечисления денежных средств заемщиком, не представлен контррасчет размера задолженности, суд считает, что у истца возникло право требования задолженности по Кредитному договору с заемщика, т.е. с Компании Highbond Associates Ltd. Следовательно, истец вправе получить возмещение своих требований за счет обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации.

В соответствии со статьями 307, 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требования законодательства. Односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

Согласно статье 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В силу закона кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право, в случае неисполнения должником этого обязательства, получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими



кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом (п. 1 ст. 334 ГК РФ).

Пунктом 2 статьи 334 ГК РФ предусмотрено, что залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества (ипотека) регулируется Законом об ипотеке.

В соответствии со статьями 348, 349 ГК РФ взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельствам, за которые он отвечает. Требования залогодержателя удовлетворяются из стоимости заложенного имущества по решению суда, если иное не предусмотрено соглашением залогодателя с залогодержателем.

Согласно пункту 1 статьи 350 ГК РФ реализация (продажа) заложенного недвижимого имущества, на которое в соответствии со статьей 349 ГК РФ обращено взыскание, осуществляется в порядке, установленном Законом об ипотеке, если иное не предусмотрено законом.

Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии согласно пунктом 1 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

В соответствии с пунктом 1 статьи 50 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статьях 3 и 4 названного Закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

Согласно статье 51 Закона об ипотеке взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда, за исключением случаев, когда в соответствии со статьей 55 названного Закона допускается удовлетворение таких требований без обращения в суд.

В силу пункта 2 статьи 54 Закона об ипотеке, принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем:

- суммы, подлежащие уплате залогодержателю из стоимости заложенного имущества, за исключением сумм расходов по охране и реализации имущества, которые определяются по завершении его реализации. Для сумм, исчисляемых в процентном отношении, должны быть указаны сумма, на которую начисляются проценты, размер процентов и период, за который они подлежат начислению;
- являющееся предметом ипотеки имущество, из стоимости которого удовлетворяются требования залогодержателя;
- способ реализации имущества, на которое обращается взыскание;
- начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации.

Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, а в случае спора - самим судом.

Начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика. Наличие отчета оценщика препятствует суду самостоятельно определить начальную продажную цену заложенного имущества.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 6 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 15.01.1998 N 26 "Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о залоге", при наличии спора между залогодателем и залогодержателем начальная продажная цена заложенного имущества устанавливается



судом исходя из рыночной цены этого имущества. Если при рассмотрении указанных споров по инициативе любой из заинтересованных сторон будут представлены доказательства, свидетельствующие о том, что рыночная стоимость имущества, являющегося предметом залога, существенно отличается от его оценки, произведенной сторонами в договоре о залоге, арбитражный суд может предложить лицам, участвующим в деле, принять согласованное решение или определить начальную продажную цену такого имущества в соответствии с представленными доказательствами независимо от его оценки сторонами в договоре.

В рамках настоящего спора доказательств несоответствия рыночной стоимости спорных земельных участков его оценке не представлено.

Судом отклоняются доводы лиц, участвующих в деле, о невозможности обращения взыскания на земельные участки в случае отсутствия регистрационных записей в ЕГРП о наличии обременения в виде залога в пользу АО «БТА Банк».

Согласно ч.2 ст.69 АПК РФ, обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 31.10.1996 № 13 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в суде первой инстанции», арбитражные суды должны учитывать, что преюдициальное значение имеют факты, установленные решениями судов первой инстанции, а также постановлениями апелляционной и надзорной инстанций, которыми приняты решения по существу споров.

Факты, установленные по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Таким образом, часть 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации связывает преюдициальное значение не с наличием вступивших в законную силу судебных актов, разрешающих дело по существу, а с обстоятельствами (фактами), установленными данными актами, имеющими значение для другого дела, в котором участвуют те же лица. Преюдиция - это установление судом конкретных фактов, которые закрепляются в мотивировочной части судебного акта и не подлежат повторному судебному установлению при последующем разбирательстве иного спора между теми же лицами. Преюдиция предусматривает не только отсутствие необходимости повторно доказывать установленные в судебном акте факты, но и запрет на их опровержение.

В рамках рассмотрения дела №А41-18365/11 установлены следующие обстоятельства, имеющие преюдициальное значение по настоящему делу:

- 1) Восстановлено право залога АО «БТА Банк» на спорные земельные участки.
- 2) С учетом восстановления права залога АО «БТА Банк» на спорные земельные участки возникший в силу договоров залог ООО «АМТ БАНК» является последующим залогом по отношению к залому спорного имущества в пользу АО «БТА Банк».
- 3) Сделки по передаче земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:0050209:0006, 50:28:0010618:0020 в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» являются недействительными.
- 4) АО «БТА Банк» как залогодержатель не лишено права обратиться взыскание на переданное в доверительное управление имущество.

С учетом изложенного, суд считает требования истца законными, обоснованными и подлежащими удовлетворению.

В соответствии со ст.110 АПК РФ, судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.



Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Удовлетворить заявленные требования

Обратить взыскание в пределах суммы 1 198 628 402,68 долларов США на предмет залога по Договору об ипотеке от 08.05.2007г., заключенному между ЗАО «Русская недвижимость» и Акционерным обществом «Банк ТуранАлем», в пользу Акционерного общества «БТА Банк» в отношении следующего имущества:

1. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с.Константиново, площадью 275 000 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050209:0006,
2. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с.Константиново, площадью 550 300 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050209:0005,
3. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с.Константиново, площадью 254 100 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050201:0066,
4. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д.Авдотьино, площадью 248 900 кв.м, кадастровый номер 50:28:0010618:0020,
5. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д.Овчинки, площадью 688 200 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050208:0009.

Установить начальную продажную цену предмета залога в следующем размере:

- на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:0006 в размере 710 612 306,25 руб.
- на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:0005 в размере 1 421 999 825,93 руб.
- на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050208:0009 в размере 656 605 770,98 руб.
- на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:0020 в размере 643 168 738,27 руб.
- на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050201:0066 в размере 1 778 339 596,95 руб.

Осуществить реализацию вышеуказанного предмета залога путем его продажи на публичных торгах.

Установить следующую очередность удовлетворения требований залогодержателей: предшествующий залогодержатель АО «БТА Банк», последующий залогодержатель ООО «АМТ Банк».

Взыскать с ЗАО «Русская недвижимость» в пользу Акционерного общества «БТА Банк» судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 10 000 руб.

Взыскать с ООО Управляющая компания «Дэп Эйч Пи» в пользу Акционерного общества «БТА Банк» судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 10 000 руб.

Выдать Акционерному обществу «БТА Банк» справку на возврат излишне уплаченной государственной пошлины в размере 180 000 руб.

В соответствии с частью 1 статьи 259 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный



8

34_3179695

апелляционный суд в течение месяца после принятия арбитражным судом первой инстанции
обжалуемого решения.

Судья

Л.В.Федулова



450/2015-38845(2)



ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, www.10aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
11 июня 2015 года

Дело № А41-25756/12

Резолютивная часть постановления объявлена 08 июня 2015 года.

Постановление изготовлено в полном объеме 11 июня 2015 года.

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Бархатова В.Ю.,

судей Каткиной Н.Н., Коротковой Е.Н.,

при ведении протокола судебного заседания Ибрагимовым Э.А.,

при участии в заседании:

от АО «БТА Банк»: Константинов Д.А. по доверенности от 02.03.2015,

от ООО «АМТ БАНК»: Хавкин П.В. по доверенности от 18.07.2014,

от ЗАО «Русская недвижимость»: Тимошин В.А. по доверенности от 18.03.2015, Стасюк
И.В. по доверенности от 05.06.2015,

от ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи»: Шилина В.М. по доверенности от
21.01.2015,

от ЦБ РФ: Соловьев Р.А. по доверенности от 05.12.2012,

от иных третьих лиц: не явились, извещены,

рассмотрев в судебном заседании апелляционные жалобы ООО «АМТ БАНК»,
ЗАО «Русская недвижимость» и ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» на
решение Арбитражного суда Московской области от 28 ноября 2014 года по делу
№ А41-25756/12, принятое судьей Л.В.Федуловой, по заявлению акционерного общества
«БТА Банк» к закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость» (ОГРН



5067746456784, ИНН 7701678340), ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи», третьи лица: Компания Highbond Associates Ltd., Компания Brundall Holding Sarl, общество с ограниченной ответственностью «АМТ БАНК» (ОГРН 1027700182366, ИНН 7722004494), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (ОГРН 1047727043561, ИНН 7727270299), Центральный банк Российской Федерации, об обращении взыскания на предмет залога,

УСТАНОВИЛ:

акционерное общество «БТА Банк» (далее - истец, АО «БТА Банк») обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость» (далее – ответчик, ЗАО «Русская недвижимость»), обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (далее – ответчик, ООО УК «Джи Эйч Пи») со следующими требованиями, с учетом уточнения, принятого судом в порядке статьи 49 АПК РФ (т.4 л.д.106-114):

- обратить взыскание в пределах суммы 1 198 628 402,68 долларов США на предмет залога по договору об ипотеке от 08.05.2007, заключенному между ЗАО «Русская недвижимость» и Акционерным обществом «Банк ТуранАлем», в пользу Акционерного общества «БТА Банк» в отношении следующего имущества:

1. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 275 000 кв.м, с кадастровым номером 50:28.0050209.0006;

2. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 550 300 кв.м, с кадастровым номером 50:28.0050209.0005;

3. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 254 100 кв.м, с кадастровым номером 50:28.0050201.0066;

4. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино, площадью 248 900 кв.м, с кадастровым номером 50:28.0010618.0020;



5. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, площадью 688 200 кв.м, с кадастровым номером 50:28:0050208:0009.

- Установить начальную продажную цену предмета залога в следующем размере:

- на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:0006 в размере 710 612 306,25 руб.

- на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:0005 в размере 1 421 999 825,93 руб.

- на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050208:0009 в размере 656 605 770,98 руб.

- на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:0020 в размере 643 168 738,27 руб.

- на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050201:0066 в размере 1 778 339 596,95 руб.

- Осуществить реализацию вышеуказанного предмета залога путем его продажи на публичных торгах.

- Установить следующую очередность удовлетворения требований залогодержателей: предшествующий залогодержатель АО «БТА Банк», последующий залогодержатель ООО «АМТ Банк».

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Highbond Associates Ltd., Компания Brundall Holding Sarl., ООО «АМТ БАНК», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Центральный банк Российской Федерации.

Решением Арбитражного суда Московской области от 28 ноября 2014 года иски удовлетворены.

Не согласившись с указанным решением, ООО «АМТ БАНК», ЗАО «Русская недвижимость» и ООО УК «Джи Эйч Пи» обратились в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционными жалобами, в которых просят судебный акт отменить, ссылаясь на неполное выяснение обстоятельств, имеющих значение для дела, и неправильное применение норм права.



Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверены в соответствии со статьями 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

Как следует из материалов дела, 15.12.2006 между АО «БТА Банк» (кредитор) и Компанией Highbond Associates Ltd. (заемщик) заключены: генеральный кредитный договор № 2000/06/138 (об установлении лимита кредитования) и кредитный договор № 2000/06/100/2726 (т.1, л.д. 41-48, 63-68).

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по вышеназванным кредитным договорам 29.01.2007 между АО «БТА Банк» (кредитор) и ЗАО «Русская недвижимость» (залогодатель) заключен договор об ипотеке, предметом которого являются следующие земельные участки, расположенные в Домодедовском районе Московской области: земельный участок площадью 275 000 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050209:0006, земельный участок площадью 550 300 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050209:0005, земельный участок площадью 254 100 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050201:0066, земельный участок площадью 688 200 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050208:0009, земельный участок площадью 248 900 кв.м, кадастровый номер 50:28:0010618:0020 (т.1, л.д. 105-109).

24 сентября 2007 года указанный договор об ипотеке зарегистрирован в установленном законом порядке Управлением Росреестра по Московской области, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации договора ипотеки № 50-50-98/018/2007-107.

По соглашению сторон общая залоговая стоимость предмета залога составляет сумму эквивалентную 196 205 450 долларов США, что по курсу Банка России на день подписания договора составляет 5 210 726 238,38 руб. Залоговая стоимость предмета залога определена исходя из рыночной стоимости указанных в пп.1.1.1.-1.1.5 договора земельных участков, определенной по состоянию на 31.10.2006 в отчете независимого оценщика ООО «Найт Фрэнк» «Отчет о рыночной стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино, Заболотье, Константиново, Никитское, Овчинки, Юсупово» (п.1.2. договора ипотеки).



По соглашению сторон залоговая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:28:0050209:0006 составляет 26 757 500 долларов США, что по курсу Банка России составляет 710 612 306 руб. (п.1.2.1. Договора ипотеки).

По соглашению сторон залоговая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:28:0050209:0005 составляет 53 544 190 долларов США, что по курсу Банка России составляет 1 421 999 825,93 руб. (п.1.2.2. Договора ипотеки).

По соглашению сторон залоговая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:28:0050201:0066 составляет 24 723 930 долларов США, что по курсу Банка России составляет 656 605 770,98 руб. (п.1.2.3. Договора ипотеки).

По соглашению сторон залоговая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:28:0010618:0020 составляет 24 217 970 долларов США, что по курсу Банка России составляет 643 168 738,27 руб. (п.1.2.4. Договора ипотеки).

По соглашению сторон залоговая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:28:0050208:0009 составляет 66 961 860 долларов США, что по курсу Банка России составляет 1 778 339 596,95 руб.

Согласно пункту 1.2.5. договора ипотеки на дату подписания настоящего договора, а также на любую дату действия договора залоговая стоимость предмета залога будет определяться в рублях по курсу Банка России на дату проведения оценки.

02 февраля 2009 года АО «БТА Банк» был национализирован, бывший менеджмент отстранен от управления.

В процессе инвентаризации истцом установлено, что 29.04.2008 на основании договора перевода долга № ПД 08-07 права и обязанности Компании Highbond Associates Ltd. (республика Сейшельские острова) по кредитным договорам от 15.12.2006 № 2000/06/138 и № 200/06/100/2726 были переведены на Компанию Brundall Holding Sarl. (Люксембург) (новый заемщик).

Вступившим в законную силу решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 21.06.2012 договор перевода долга от 29.04.2008 № ПД 08-07 признан недействительным.

Поскольку в срок, установленный в договоре заемщик не исполнил своих обязательств по возврату кредита и оплате вознаграждения и у истца возникло право на обращение взыскания на предмет залога, АО «БТА Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области.



Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции с учетом обстоятельств установленных в рамках рассмотрения дела №А41-18365/11, имеющих преюдициальное значение, исходил из того, что поскольку не представлены доказательства перечисления Компанией Highbond Associates Ltd денежных средств, не представлен контррасчет размера задолженности, суд пришел к выводу, что у истца возникло право получить возмещение своих требований за счет обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации.

Обжалуя решение суда первой инстанции ООО «АМТ БАНК», ЗАО «Русская недвижимость» и ООО УК «Джи Эйч Пи» ссылаются на идентичные обстоятельства, которые сводятся к тому, что отсутствие в ЕГРП регистрационных записей о наличии обременения в виде залога в пользу АО «БТА Банк» не позволяет залогодержателю ссылаться на существование ипотеки, а судебные акты по делу №А41-18365/11 являются лишь основанием для государственной регистрации ипотеки. Кроме того, указывают, что определенная сторонами договора залоговая стоимость предмета залога не является начальной продажной ценой заложенного имущества, если об этом прямо не указано в договоре.

В судебном заседании апелляционного суда представитель ООО «АМТ БАНК» поддержал доводы апелляционной жалобы, просил решение суда первой инстанции отменить.

Представитель ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» поддержал доводы своей апелляционной жалобы, просил обжалуемое решение отменить.

Представитель ЗАО «Русская недвижимость» заявил ходатайство об отказе от апелляционной жалобы.

Представитель АО «БТА Банк» просил оставить решение суда первой инстанции без изменения, апелляционные жалобы – без удовлетворения.

Представитель ЦБ РФ поддержал правовую позицию ответчиков.

Апелляционные жалобы рассмотрены в соответствии со статьями 121 – 123, 153, 156 АПК РФ в отсутствие представителей Highbond Associates Ltd., Компания Brundall Holding Sarl., Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в том числе публично, путем размещения информации на официальном сайте суда www.10aas.arbitr.ru.



Выслушав представителей лиц, участвующих в деле и явившихся в судебное заседание, изучив материалы дела, проанализировав доводы апелляционных жалоб, проверив правильность применения норм материального и процессуального права, суд апелляционной инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения апелляционных жалоб в связи со следующим.

Согласно статье 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В соответствии с пунктом 1 статьи 334 ГК РФ в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом.

Пунктом 3.3.3. Генерального кредитного договора также предусмотрено право Истца обратиться с иском на предмет залога в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по Кредитным договорам.

Пунктом 2 статьи 334 ГК РФ предусмотрено, что залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества (ипотека) регулируется Законом об ипотеке.

В силу пункта 1 статьи 348 ГК РФ залогодержатель приобретает право обратиться с иском на предмет залога, если в день наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом, оно не будет исполнено.

Требования залогодержателя удовлетворяются из стоимости заложенного имущества по решению суда, если иное не предусмотрено соглашением залогодателя с залогодержателем.

В силу статьи 337 ГК РФ если иное не предусмотрено договором, залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности, проценты, неустойку, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание заложенной вещи и расходов по взысканию.

Согласно пункту 1 статьи 350 ГК РФ реализация (продажа) заложенного недвижимого имущества, на которое в соответствии со статьей 349 ГК РФ обращено



взыскание, осуществляется в порядке, установленном Законом об ипотеке, если иное не предусмотрено законом.

В соответствии пунктом 1 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Как следует из пункта 1 статьи 50 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статьях 3 и 4 названного Закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

Как усматривается из материалов дела и установлено судом первой инстанции, АО «БТА Банк» обратилось в арбитражный суд с иском к Управлению Росреестра по Московской области, ЗАО «Русская недвижимость», ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс», ООО «АМТ БАНК» о признании недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, заключенного между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк», зарегистрированного Управлением Росреестра по Московской области 20.02.2009 за ГРН № 50-50-98/008/2009-259. Регистрационные записи об ипотеке земельных участков погашены.

Как установлено в ходе рассмотрения дела № А41-18365/11, на основании соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 и после погашения регистрационных записей об ипотеке спорных земельных участков, ЗАО «Русская недвижимость» передало в ипотеку ООО «АМТ БАНК» следующие земельные участки:

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, площадью 688 200 кв.м, кадастровый номер 50:28:000208:0009, на основании договора ипотеки от 04.06.2009 № Р/00/08/8847/ДЗ/02;
- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 550 300 кв.м, кадастровый



номер 50:28:0050209:0005 на основании договора ипотеки от 06.07.2009 №В/00/08/9061/ДЗ/02;

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 254 100 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050201:0066 на основании договора ипотеки от 06.07.2009 №В/00/08/9061/ДЗ/02.

ЗАО «Русская недвижимость» передало в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Джи Эйч Пи» следующие земельные участки:

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 275 000 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050209:0006;

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино, площадью 248 900 кв.м, кадастровый номер 50:28:0010618:0020.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014 и постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.06.2014 по делу №А41-18365/11:

- соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, заключенное между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк», государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/008/2009-259 от 20.02.2009 признано недействительным;

- сделка по передаче ЗАО «Русская недвижимость» в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» земельных участков с кадастровым номером 50:28:0050209:0006, площадью 275 000 кв.м и с кадастровым номером 50:28:0010618:0020, площадью 248 900 кв.м, признана недействительной.

Признано (восстановлено) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 275 000 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050209:0006, земельный участок площадью 550 300 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050209:0005, земельный участок площадью 254 100 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050201:0066, земельный участок площадью 688 200 кв.м, кадастровый номер



50:28:0050208:0009, земельный участок площадью 248 900 кв.м, кадастровый номер 50:28:0010618:0020.

Пунктом 2 статьи 69 АПК РФ установлен принцип освобождения от доказывания фактов, имеющих преюдициальное значение.

В соответствии с пунктом 2 статьи 69 АПК РФ не доказываются вновь при рассмотрении судом другого дела, в котором участвуют те же лица, обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда.

В обоснование доводов своих апелляционных жалоб ООО УК «Джи Эйч Пи» и ООО «АМТ БАНК» ссылаются на то, что отсутствие в ЕГРП регистрационных записей о наличии обременения в виде залога в пользу АО «БТА Банк» не позволяет залогодержателю ссылаться на существование ипотеки, а судебные акты по делу №А41-18365/11 являются лишь основанием для государственной регистрации ипотеки.

Судом кассационной инстанций по делу А41-18365/2011 установлено, что соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 является ничтожной сделкой ввиду подложности подписи на соглашении.

Таким образом, поскольку в силу пункта 1 статьи 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения, АО «БТА Банк» на момент заключения ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ Банк» договора ипотеки являлось залогодержателем земельных участков на основании действовавшего договора об ипотеке.

При этом, поскольку удовлетворение требования о признании права залога за АО «БТА Банк» уже обеспечивает восстановление его нарушенных прав, как залогодержателя, то возложение на регистрирующий орган обязанности совершить действия по восстановлению и аннулированию записей в ЕГРП, то есть тех действий, которые он должен будет совершить по исполнению судебного акта о признании права залога за АО «БТА Банк», не требуется.

Принимая во внимание, что договор об ипотеке от 29.01.2007, заключенный между АО «БТА Банк» и ЗАО «Русская недвижимость», был зарегистрирован УФРС по Московской области 24.09.2007, а договор ипотеки с ООО «АМТ Банк» был зарегистрирован 29.07.2009, т.е. после даты регистрации залога в пользу АО «БТА



Банк», довод апелляционной жалобы о том, что АО «БТА Банк» не может быть предшественником залогодержателем является несостоятельным.

Апелляционным судом не может быть признан обоснованным довод апелляционной жалобы ООО «АМТ Банк» о том, что должником по основному обязательству является Компания Brundall Holding Sarl.

Как усматривается из материалов дела, 29.04.2008 на основании договора перевода долга № ПД 08-07 права и обязанности Компании Highbond Associates Ltd (республика Сейшельские острова) по кредитным договорам от 15.12.2006 № 2000/06/138 и № 200/06/100/2726 были переведены на Компанию Brundall Holding Sarl. (Люксембург) (новый заемщик).

Вместе с тем, вступившим в законную силу решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 21.06.2012 договор перевода долга № ПД 08-07 от 29.04.2008 признан недействительным.

При рассмотрении дела №А41-18365/11 судами с учетом положений статьи 7 Соглашения стран СНГ от 20.03.1992 «О порядке разрешения споров, связанных с осуществлением хозяйственной деятельности», пункта 1 статьи 52 Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Минск, 22.01.1993, ратифицирована Федеральным законом от 04.08.1994 № 16-ФЗ) установлено, что решение Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы от 21.06.2012 признается на территории РФ без специального производства.

Таким образом, учитывая изложенное, апелляционный суд соглашается с выводами суда первой инстанции о том, что поскольку у истца возникло право требования задолженности по кредитному договору с Компании Highbond Associates Ltd, а должником не представлено доказательств исполнения основного обязательства, истец вправе получить возмещение своих требований за счет обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации.

Не может быть признан обоснованным применительно именно к данному делу и сложившимся спорным правоотношениям довод апелляционных жалоб ООО «АМТ Банк» и ООО УК «Джи Эйч Пи» о том, что суд первой инстанции неверно определил начальную продажную стоимость исходя из залоговой стоимости, указанной в договоре об ипотеке от 29.01.2007.



ООО «АМТ Банк» в обоснование доводов апелляционной жалобы ссылался на то, что согласно приговору Дорогомиловского районного суда г. Москвы отчет компании Найт Фрэнк о рыночной стоимости спорных земельных участков является недостоверным. Сотрудники компании были введены в заблуждение осужденных лиц. В связи с чем, общество указывает, что использование результатов проведения оценки, содержащихся в отчетах, является необоснованным и незаконным.

Вместе с тем апелляционный суд исходит из того, что факты относительно рыночной стоимости земельных участков, изложенные в приговоре, сами по себе не могут служить основанием для определения в рамках настоящего дела иной начальной продажной цены предмета залога и отмены решения суда первой инстанции, поскольку цена определена исходя из ее оценки по соглашению сторон в договоре ипотеки, ходатайств о проведении экспертизы на предмет установления рыночной стоимости спорных участков представители участвующих лиц не заявляли. А ввиду того, что собственник спорных земельных участков - ЗАО «Русская недвижимость» - на момент рассмотрения дела в апелляционном суде признан банкротом, указание в решении суда по настоящему делу начальной продажной цены предмета залога в размере, согласованном в договоре ипотеки, никаким образом не может нарушить прав заявителей апелляционных жалоб, поскольку оценка рыночной стоимости предмета залога подлежит установлению в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

В ходе рассмотрения дела представителем ООО «АМТ Банк» заявлено ходатайство об оставлении искового заявления АО «БТА Банк» об обращении взыскания на недвижимое имущество без рассмотрения, поскольку решением Арбитражного суда Московской области от 30.03.2015 по делу №А41-73160/14 ЗАО «Русская недвижимость» признано банкротом, в связи с чем все исковые заявления о взыскании с него денежных средств подлежат оставлению без рассмотрения.

В соответствии с пунктом 27 постановления Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» в силу абзаца второго пункта 1 статьи 63, абзаца второго пункта 1 статьи 81, абзаца восьмого пункта 1 статьи 94 и абзаца седьмого пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве с даты введения наблюдения, финансового оздоровления, внешнего управления и конкурсного производства требования кредиторов по денежным обязательствам и об



уплате обязательных платежей, за исключением текущих платежей, могут быть предъявлены только в рамках дела о банкротстве в порядке статей 71 или 100 Закона.

В связи с этим все исковые заявления о взыскании с должника долга по денежным обязательствам и обязательным платежам, за исключением текущих платежей и неразрывно связанных с личностью кредитора обязательств должника-гражданина, поданные в день введения наблюдения или позднее во время любой процедуры банкротства, подлежат оставлению без рассмотрения на основании пункта 4 части 1 статьи 148 АПК РФ. Однако рассмотрение таких исковых заявлений и принятие по ним решения по существу само по себе не препятствует в дальнейшем включению соответствующего требования в реестр с учетом абзаца третьего пункта 1 статьи 142 Закона о банкротстве и пункта 24 настоящего постановления.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 148 АПК РФ арбитражный суд оставляет исковое заявление без рассмотрения, если после его принятия к производству установит, что заявлено требование, которое в соответствии с федеральным законом должно быть рассмотрено в деле о банкротстве.

Между тем заявление ликвидатора Стрелковой М.С. о признании должника ЗАО «Русская недвижимость» несостоятельным (банкротом) принято к производству определением Арбитражного суда Московской области 28 ноября 2014 года по делу №А41-73160/14.

Решение Арбитражного суда Московской области, на основании которого в отношении ЗАО «Русская недвижимость» открыто конкурсное производство, принято 30.03.2015.

Согласно штампу суда на исковом заявлении, АО «БТА Банк» обратилось в арбитражный суд первой инстанции с иском к ЗАО «Русская недвижимость» и ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» об обращении взыскания на предмет залога 30.05.2012.

Таким образом, поскольку АО «БТА Банк» обратилось в арбитражный суд не в день введения наблюдения или позднее во время любой процедуры банкротства, исковое заявление по настоящему делу не подлежит оставлению без рассмотрения.

В судебном заседании апелляционной инстанции представителем ЗАО «Русская недвижимость» заявлено письменное ходатайство об отказе от апелляционной жалобы.



В соответствии с частью 1 статьи 265 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд апелляционной инстанции прекращает производство по апелляционной жалобе, если от лица, ее подавшего, после принятия апелляционной жалобы к производству арбитражного суда поступит ходатайство об отказе от апелляционной жалобы и отказ будет принят арбитражным судом в соответствии со статьей 49 названного Кодекса.

Согласно части 2 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации истец вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде первой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, отказаться от иска полностью или частично.

При отказе от апелляционной жалобы суд обязан проверить, не будет ли отказ противоречить закону и нарушать права других лиц (часть 5 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Десятый арбитражный апелляционный суд, рассмотрев заявление общества об отказе от апелляционной жалобы на решение Арбитражного суда Московской области от 28 ноября 2014 года по делу № А41-25756/12, проверив полномочия лица, подписавшего заявление об отказе от апелляционной жалобы, считает, что указанное заявление подлежит удовлетворению.

Данный отказ не противоречит закону и не нарушает права других лиц (статья 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

С учетом изложенного заявление общества о принятии отказа от апелляционной жалобы подлежит удовлетворению, а производство по апелляционной жалобе ЗАО «Русская недвижимость» – прекращению.

При изложенных выше обстоятельствах, апелляционный суд приходит к выводу, что правильное решение суда первой инстанции не подлежит отмене.

Руководствуясь статьями 49, 150, 266, 268, пунктом 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

принять отказ ЗАО «Русская недвижимость» от апелляционной жалобы на решение Арбитражного суда Московской области от 28 ноября 2014 года по делу № А41-25756/12, производство по указанной апелляционной жалобе прекратить.



Решение Арбитражного суда Московской области от 28 ноября 2014 года по делу № А41-25756/12 оставить без изменения, апелляционные жалобы ООО «АМТ БАНК» и ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» - без удовлетворения.

Председательствующий

В.Ю. Бархатов

Судьи

Н.Н. Каткина

Е.Н. Короткова



392/2014-81220(1)



ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, www.10aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
25 декабря 2014 года

Дело № А41-18371/11

Резолютивная часть постановления объявлена 18 декабря 2014 года

Постановление изготовлено в полном объеме 25 декабря 2014 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Коновалова С.А.,

судей Коротковой Е.Н., Огурцова Н.А.,

при ведении протокола судебного заседания: Пятиной Л.Н.

при участии в заседании:

от Акционерного общества "БТА Банк": Каратаева А.В., по доверенности от 31.01.2014
№01-288-2/447;

от Управления Росреестра по МО: не явились, извещены;

от ООО «ИнвестХолдингСтрой»: Симонова Т.П., по доверенности от 01.07.2012, выдана
генеральным директором Ермолаевым Е.А.;

от ООО УК «ДЖИ ЭЙЧ ПИ»: не явились, извещены;

от ООО «АМТ Банк»: Хавкин П.В., по доверенности от 18.06.2014;

от ООО «Центр Инвест»: Симонова Т.П., по доверенности от 19.02.2014, выдана
генеральным директором Мищенко С.В.;

от Компании Netgold Services Ltd.: не явились, извещены;

от Компании Bathgate Holding Sarl.: не явились, извещены;

от Центрального Банка РФ: Соловьев Р.А., по доверенности от 05.12.2012 №462;

от ЗАО «Центральная девелоперская компания»: не явились, извещены;



рассмотрев в судебном заседании заявление Акционерного общества "БТА Банк" к Управлению Росреестра по МО, ООО "ИнвестХолдингСтрой", ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (до смены наименования - ООО «Управляющая компания Флеминг Фэмилли энд Партнерс»), ООО "АМТ Банк", ООО «Центр Инвест», третьи лица: Компания Netgold Services Ltd., Компания Bathgate Holding Sarl., Центральный Банк Российской Федерации, о признании недействительным договоров,

УСТАНОВИЛ:

Акционерное общество «БТА Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области со следующими требованиями, с учетом принятых судом уточнений:

1. Признать недействительным Соглашение от 06 октября 2008 года о расторжении Договора об ипотеке от 29 января 2007 года, оформленное между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и Акционерным обществом «Банк ТуранАлем», государственный регистрационный номер записи №50-50-98/008/2009-228 от 19 февраля 2009 года.

Применить последствия недействительности сделки, а именно:

Признать (восстановить) право залога (ипотеки) Акционерного общества «БТА Банк» на следующие земельные участки:

- земельный участок площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0022, а также земельные участки, образованные из него с кадастровыми номерами: 50:28:005 04 21:234, 50:28:005 04 21:235, 50:28:005 04 21:236, 50:28:005 04 21:237.

- земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0031,

- земельный участок площадью 64 300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032,

- земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050208:0010.

2. Признать незаконными действия Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области (Управления Росреестра по Московской области):

2.1. выразившиеся в государственной регистрации Соглашения от 06 октября 2008 года о расторжении Договора об ипотеке от 29 января 2007 года, государственный регистрационный номер записи №50-50-98/008/2009-228 от 29 февраля 2009 года.



2.2. выразившиеся в погашении регистрационных записей №50-50-98/018/2007-097 от 24.09.2007 года о государственной регистрации Договора ипотеки от 29 января 2007 года и ипотеки земельных участков, возникшей из него.

2.3. выразившиеся в государственной регистрации Договора ипотеки №Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04 июня 2009 года и ипотеки земельных участков, возникшей из него, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/013/2009-449 от 29 июля 2009 года.

2.4. выразившиеся в государственной регистрации Договора ипотеки №Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22 сентября 2009 года и ипотеки земельных участков, возникшей из него, государственный регистрационный номер записи № 50-50-99/017/2009-273 от 12 октября 2009 года.

2.5. выразившиеся в государственной регистрации права собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, по Договору купли-продажи земельного участка №3 от 28.03.2008 года, государственный регистрационный номер записи №50-50-28/037/2008-56 от 19 июня 2008 года.

2.6. выразившиеся в погашении регистрационной записи о праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0031, в связи с переходом права собственности к ООО «ЦентрИнвест» по Договору купли-продажи земельного участка №3 от 28.03.2008 года.

2.7. выразившиеся в государственной регистрации:

- права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»
- доверительного управления в пользу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» в отношении земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:0050313:0031, государственный регистрационный номер записи №50-50-28/046/2010-221 от 09 сентября 2010 года.

2.8. выразившиеся в погашении регистрационной записи о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:35:005 03 13:0031, в связи с совершением сделки по его передаче в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».



2.9. выразившиеся в государственной регистрации ликвидации объекта недвижимости и погашении регистрационных записей о праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, а также государственной регистрации права собственности на новые земельные участки, образованные из него.

3. Признать недействительным Договор ипотеки №Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04 июня 2009 года, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/013/2009-449 от 29 июля 2009 года.

Применить последствия недействительности сделки, а именно:

Признать отсутствующим право залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

4. Признать недействительным Договор ипотеки №Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22 сентября 2009 года, государственный регистрационный номер записи № 50-50-99/017/2009-273 от 12 октября 2009 года.

Применить последствия недействительности сделки, а именно:

Признать отсутствующим право залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

5. Признать недействительным Договор купли-продажи земельного участка № 3 от 28.03.2008 года, заключенный между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «ЦентрИнвест», применить последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

6. Признать недействительной сделку по передаче ООО «ЦентрИнвест» земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».

Применить последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

7. Признать недействительными решение ООО «ИнвестХолдингСтрой» о прекращении существования земельного участка площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, и образовании из него новых земельных участков.

Применить последствия недействительности сделки в форме восстановления положения, существовавшего до совершения сделки.



8. Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области:

8.1. аннулировать регистрационную запись №50-50-98/008/2009-228 от 19 февраля 2009 года о государственной регистрации Соглашения от 06 октября 2008 года о расторжении Договора об ипотеке от 29 января 2007 года,

8.2. восстановить регистрационные записи и внести в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним соответствующие сведения о государственной регистрации договора ипотеки и ипотеке земельных участков, возникшей из Договора ипотеки от 29 января 2007 года, зарегистрированного 24.09.2007 года Управлением федеральной регистрационной службы по Московской области за №50-50-98/018/2007-097,

8.3. аннулировать регистрационную запись №50-50-98/013/2009-449 от 29 июля 2009 года о государственной регистрации Договора ипотеки №Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04 июня 2009 года и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него.

8.4 аннулировать регистрационную запись № 50-50-99/017/2009-273 от 12 октября 2009 года о государственной регистрации Договора ипотеки №Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22 сентября 2009 года и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него.

8.5 аннулировать регистрационную запись №50-50-28/037/2008-56 от 19 июня 2008 года о государственной регистрации права собственности ООО «ЦентрИнвест» по Договору купли-продажи земельного участка №3 от 28 марта 2008 года на земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, а также восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» на указанный земельный участок.

8.6. аннулировать регистрационные записи №50-50-28/046/2010-221 от 09 сентября 2010 года о государственной регистрации:

- права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»,
- доверительного управления в пользу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи»,



в отношении земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, а также восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на указанный земельный участок.

8.7. восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, а также аннулировать регистрационные записи о праве собственности на новые земельные участки, образованные из него.

Решением Арбитражного суда Московской области от 10 января 2014 года по делу №А41-18371/11 требования АО «БТА Банк» удовлетворены.

Десятый арбитражный апелляционный суд, установив факт отсутствия доказательств надлежащего извещения судом первой инстанции компаний Netgold Services Ltd и Bathgate Holding Sarl. о времени и месте судебного разбирательства, определением от 16.10.2014 перешел к рассмотрению дела по правилам суда первой инстанции.

В судебное заседание апелляционного суда явился представитель АО «БТА Банк», который поддержал исковые требования.

Так же в судебное заседание явились представители ООО «ИнвестХолдингСтрой», Центрального Банка РФ, ООО «Центр Инвест», ООО «АМТ Банк», Управления Росреестра по Московской области, которые возражали против удовлетворения исковых требований.

В ходе судебного разбирательства представитель ООО «ЦентрИнвест», ООО «ИнвестХолдингСтрой» заявил об отзыве доверенностей у Симоновой Т.П., на право представлять интересы ООО «ЦентрИнвест», ЗАО «Центральная девелоперская компания», ООО «ИнвестХолдингСтрой».

Представитель Симонова Т.П. пояснила, что имеется корпоративный конфликт в ООО «ЦентрИнвест», ЗАО «Центральная девелоперская компания», ООО «ИнвестХолдингСтрой», что подтверждается исковыми заявлениями, определениями суда о принятии иска к производству.

С учетом изложенного, апелляционный суд допустил к судебному заседанию всех явившихся в судебное заседание представителей ООО «ЦентрИнвест», ООО «ИнвестХолдингСтрой».



ООО УК «ДЖИ Эйч Пи», Компания Netgold Services Ltd., Компания Bathgate Holding Sarl., ЗАО «Центральная девелоперская компания» своих представителей в судебное заседание не направили.

Дело рассмотрено в соответствии со ст. ст. 121 - 124, 153, 156 АПК РФ в отсутствие представителей лиц (в том числе публично путем размещения информации на официальном сайте суда www.10aas.arbitr.ru), извещенных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, но не явившихся в заседание и не направивших своих представителей.

В ходе судебного разбирательства истцом заявлено ходатайство о вызове свидетеля Волкова А.Д.

Апелляционный суд отказал в удовлетворении указанного ходатайства, ввиду того, что истец не указал какие именно существенные для настоящего дела обстоятельства может сообщить указанный свидетель.

Кроме того, указанный свидетель был допрошен в рамках рассмотрения дела №А41-18373/11, где АО «БТА Банк» также является истцом. Соответственно, истец не был лишен права ссылаться на обстоятельства, сообщенные свидетелем в рамках дела №А41-18373/11. Между тем, истец данным правом не воспользовался.

Исследовав материалы дела, доводы искового заявления, заслушав представителей лиц, участвующих в судебном заседании, апелляционный суд полагает, что исковое заявление АО «БТА Банк» подлежит удовлетворению в части.

Как следует из материалов дела, 20.12.2006 между Акционерным обществом «Банк ТуранАлем» и Компания Netgold Services Ltd заключили генеральный кредитный договор № 2000/06/142 об установлении лимита кредитования (том 1 л.д.67-76).

Также 20.12.2006 между АО «Банк ТуранАлем» и Компания Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) был заключен кредитный договор №2000/06/100/2735 (том 1 л.д.90-95).

В обеспечение обязательств Компании Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) по Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/06/142 от 20 декабря 2006 года и Кредитному договору №2000/06/100/2735 от 20 декабря 2006 года ООО «ИнвестХолдингСтрой» (залогодатель) и АО «БТА Банк» (залогодержатель) (до переименования - АО «Банк ТуранАлем») был



заключен Договор об ипотеке от 29.01.2007г., зарегистрированный УФРС по Московской области 24.09.2007 года, в отношении 4 земельных участков ООО «ИнвестХолдингСтрой» (пункты 1.1.1. – 1.1.4. договора об ипотеке):

1) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 04 21:0022 общей площадью 2 616 000 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Битягово;

2) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 03 13:0031 общей площадью 29 800 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Поливаново;

3) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 04 21:0032 общей площадью 64 300 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Судаково;

4) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0010 общей площадью 2 768 000 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино (том 1 л.д.109-132).

Между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «ЦентрИнвест» 28.03.2008 был заключен договор купли-продажи земельного участка с КН:50:28:0050313:0031 общей площадью 29 800 кв.м (том 6 л.д.25-29).

Между АО "БТА Банк" (кредитор), Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) и Bathgate Holding Sarl (Люксембург) 29.04.2008 был заключен договор о переводе долга №ПД 08-05 (том 1 л.д.133-146), по условиям которого Компания Netgold Services Ltd (первоначальный должник по обеспеченному залогом (ипотекой) обязательству) перевела в полном объеме свой долг по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/06/142 от 20 декабря 2006 года и Кредитному договору №2000/06/100/2735 от 20 декабря 2006 года на Компанию Bathgate Holding Sarl (новый должник).

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области было зарегистрировано Соглашение от 06.10.2008г. о расторжении Договора об ипотеке, о чем в ЕГРП внесена запись о государственной регистрации №50-50-98/008/2009-228 (далее – Соглашение о расторжении (т.10, л.д.41-42)), регистрационные записи об ипотеке были погашены. Как указывается в иске,



Хажав ИГ., указанный по тексту Соглашения о расторжении в качестве лица, действующего от имени АО «БТА Банк», Соглашение о расторжении не подписывал, что подтверждается свидетельскими показаниями и результатами почерковедческой экспертизы, проведенной в рамках уголовного дела.

Регистрационные записи об ипотеке земельных участков погашены, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно кадастровой выписке от 13.06.2012 земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050421:22 снят с кадастрового учета 15.07.2011. В результате раздела земельного участка с кадастровым номером 50:28:0050421:22 были образованы земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050421:234, 50:28:0050421:235, 50:28:0050421:236, 50:28:0050421:237.

Земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050421:234, 50:28:0050421:235, 50:28:0050421:236, 50:28:0050421:237 принадлежат на праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой».

Решением Специализированного межрайонного экономического суда г.Алматы от 24.04.2009г. по делу №2-2277/09 признан недействительным Договор о переводе долга №ПД-08-05 с датой вступления в силу 29.04.2008, заключенный между АО «БТА Банк», компанией Netgold Services Ltd., компанией Bathgate Holding Sarl.

Признано недействительным дополнительное соглашение №2 к Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/06/142 от 20.12.2006, заключенного между АО «БТА Банк», компанией Netgold Services Ltd., компанией Bathgate Holding Sarl.

Признано недействительным дополнительное соглашение №3 к Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/06/142 от 20.12.2006г., заключенного между АО «БТА Банк», компанией Bathgate Holding Sarl.

Признано недействительным дополнительное соглашение №3 к Кредитному договору №2000/06/100/2735 от 20.12.2006г., заключенного между АО «БТА Банк», компанией Bathgate Holding Sarl.

В соответствии с пунктом 1 статьи 241 АПК РФ решения судов иностранных государств признаются и приводятся в исполнение в Российской Федерации



арбитражными судами, если признание и приведение в исполнение таких решений предусмотрено международным договором Российской Федерации и федеральным законом.

В соответствии с пунктом 3 статьи 3 АПК РФ если международным договором Российской Федерации установлены иные правила судопроизводства, чем те, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации о судопроизводстве в арбитражных судах, применяются правила международного договора.

Согласно пункту 1 статьи 52 Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Минск, 22.01.1993, ратифицирована Федеральным законом от 04.08.1994 № 16-ФЗ) вынесенные учреждениями юстиции каждой из Договаривающихся Сторон и вступившие в законную силу решения, не требующие по своему характеру исполнения, признаются на территориях других Договаривающихся Сторон без специального производства при условии, если: а) учреждения юстиции запрашиваемой Договаривающейся Стороны не вынесли ранее по этому делу решения, вступившего в законную силу; б) дело согласно настоящей Конвенции, а в случаях, не предусмотренных ею, согласно законодательству Договаривающейся Стороны, на территории которой решение должно быть признано, не относится к исключительной компетенции учреждений юстиции этой Договаривающейся Стороны.

Кредитные договоры в качестве применимого права устанавливают законодательство республики Казахстан, аналогичные положения содержит пункт 9.1. договора перевода долга.

Таким образом, оспаривание договора перевода долга относится к исключительной компетенции учреждений юстиции республики Казахстан.

Судебные акты по оспариванию договора перевода долга российскими судами не принимались.

Решение СМЭС по своему характеру не требует исполнения, в связи с чем должно признаваться на территории Российской Федерации без специальных процедур, в том числе предусмотренных Главой 31 АПК РФ.

Помимо Минской Конвенции, Российская Федерация и Республика Казахстан являются участниками Соглашения о порядке разрешения споров, связанных с



осуществлением хозяйственной деятельности (заключено в Киеве 20.03.1992) (далее по тексту Киевское Соглашение).

Киевское Соглашение, в числе прочих вопросов, регулирует порядок признания и приведения в исполнение иностранных судебных решений.

Решением Экономического суда Содружества Независимых Государств от 21.02.2007 года №01-1/2-06 (далее по тексту Решение Экономического суда) дано официальное толкование, что Киевское Соглашение имеет приоритет в применении по отношению к Минской Конвенции в силу специального характера его положений.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в решении СМЭС, решение по хозяйственному спору, вынесенное судом государства – участника Киевского соглашения, не требует его признания в судебном порядке.

В силу статьи 6 Киевского соглашения документы, выданные или засвидетельствованные учреждением или специально уполномоченным лицом в пределах их компетенции по установленной форме и скрепленные официальной печатью на территории одного из государств – участников Содружества Независимых Государств, принимаются на территории других государств – участников Содружества Независимых Государств без какого-либо специального удостоверения.

Аналогичная правовая позиция содержится в постановлении Федерального арбитражного суда Московского округа от 02.10.2013 по делу № А41-40751/11 со сходными обстоятельствами.

Кроме того, в подтверждение довода о ничтожности данного Соглашения истцом представлен приговор Дорогомиловского районного суда г.Москвы от 19.10.2012 и приговор Дорогомиловского районного суда г.Москвы от 15.04.2013.

В соответствии с пунктом 4 статьи 69 АПК РФ вступивший в законную силу приговор суда по уголовному делу обязателен для арбитражного суда по вопросам о том, имели ли место определенные действия и совершены ли они определенным лицом.

На страницах 33 и 115 указанного приговора суд общей юрисдикции приводит установленные по уголовному делу обстоятельства, и описание действий лиц, имеющих отношение к рассматриваемому в настоящем деле спору.

В частности, судом общей юрисдикции в приговоре от 19.10.2012г. указано, что согласно заключения почерковедческой экспертизы, подпись от имени Хажеева ИГ.,



расположенная в разделах "От Залогодержателя." "Управляющий директор - Глава Представительства ОА "БТА Банк" в строках "___ Хажаяев И.Г." в Соглашении о расторжении договора ипотеки выполнена не Хажаяевым И.Г.

Также приговором суда установлено, что преследуя цель не допустить обращение взыскания на земельные участки, расположенные в Домодедовском районе Московской области, ранее представленные в ипотеку АО "БТА Банк, членами организованной группы (подсудимыми), было принято решение организовать прекращение прав ипотеки АО "БТА Банк". Во исполнение намеченной цели, продолжая реализовывать совместный преступный умысел, в Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области были представлены подложные соглашения о расторжении договоров ипотеки, содержащие подложную подпись с подражанием подписи представителя АО "БТА Банка" Хажаяева И.Г., достигнув договоренности о приеме документов для государственной регистрации во внеочередном порядке и без присутствия представителя АО "БТА Банка". На основании представленных подложных соглашений и заявлений, Управление ФРС России по МО прекратило ипотеку Банка на земельные участки.

Таким образом, Дорогомиловским районным судом г.Москвы были установлены незаконные действия подсудимых Волкова А.Д., Воротынцева Д.А., Бондаренко А.В., Белова А.И. по изготовлению и представлению в Управление ФРС России по МО подложных документов о расторжении договора ипотеки.

Приговором Дорогомиловского районного суда г.Москвы от 15.04.2013 установлено, что должностным лицом Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области Уяновой Ж.Х., в нарушение законодательства, произведен прием документов на государственную регистрацию сделки: расторжения договора ипотеки по земельным участкам.

Судом общей юрисдикции установлено, что совершенные Уяновой Ж.Х. действия вышли за пределы ее полномочий и повлекли существенное нарушение прав и законных интересов потерпевшего - АО "БТА Банк".

Таким образом, приведенными приговорами Дорогомиловского районного суда г.Москвы установлены действия ряда лиц по изготовлению, представлению и приему на



государственную регистрацию подложных документов, в том числе спорного Соглашения о расторжении договора об ипотеке.

Указанные приговоры имеют преюдициальное значение при рассмотрении настоящего спора в силу пункта 4 статьи 69 АПК РФ.

Апелляционный суд отмечает, что ООО «АМТ Банк» заявлено о пропуске срока исковой давности.

Исходя из разъяснений, содержащихся в пункте 32 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 №6, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 №8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", ничтожная сделка является недействительной независимо от признания ее таковой судом (пункт 1 статьи 166 ГК РФ). Учитывая, что ГК РФ не исключает возможность предъявления исков о признании недействительной ничтожной сделки, споры по таким требованиям подлежат разрешению судом в общем порядке по заявлению любого заинтересованного лица. При этом следует учитывать, что такие требования могут быть предъявлены в суд в сроки, установленные пунктом 1 статьи 181 ГК РФ.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации исковая давность устанавливает временные границы для судебной защиты нарушенного права лица по его иску и составляет три года (статьи 195, 196 ГК РФ); течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права; изъятия из этого правила устанавливаются ГК РФ и иными законами (пункт 1 статьи 200).

В порядке исключения из общего правила применительно к требованиям, связанным с недействительностью ничтожных сделок, законодателем в пункте 1 статьи 181 ГК РФ предусмотрена специальная норма, в соответствии с которой течение указанного срока по данным требованиям определяется не субъективным фактором - осведомленностью заинтересованного лица о нарушении его прав, - а объективными обстоятельствами, характеризующими начало исполнения сделки. Такое правовое регулирование обусловлено характером соответствующих сделок как ничтожных, которые недействительны с момента совершения независимо от признания их таковыми



судом (пункт 1 статьи 166 ГК РФ), а значит, не имеют юридической силы, не создают каких-либо прав и обязанностей как для сторон по сделке, так и для третьих лиц.

Следовательно, поскольку право на предъявление иска в данном случае связано с наступлением последствий исполнения ничтожной сделки и имеет своей целью их устранение, именно момент начала исполнения такой сделки, когда возникает производный от нее тот или иной неправомерный результат, в действующем гражданском законодательстве избран в качестве определяющего для исчисления давностного срока.

Указанная правовая позиция изложена в Определении Конституционного Суда РФ от 08.04.2010 №456-О-О и согласуется с правовой позицией, содержащейся в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.03.2012г. №15051/11.

На основании представленных в дело доказательств суд апелляционной инстанции полагает, что исполнение сторонами условий Соглашения о расторжении договора ипотеки началось с даты его государственной регистрации (19.02.2009).

Таким образом, Десятый арбитражный апелляционный суд полагает, что к моменту обращения истца в Арбитражный суд Московской области с заявлением по настоящему делу (13.05.2011) трехлетний срок обжалования, установленный пунктом 1 статьи 181 ГК РФ не истек.

Одновременно с Соглашением от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, истец обжалует последующие договоры ипотеки №Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04 июня 2009 года, №Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22 сентября 2009 года, а также сделку по передаче ООО «ЦентрИнвест» спорных земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».

В данном случае срок исковой давности для оспаривания таких сделок подлежит исчислению с момента, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Как пояснил истец, срок исковой давности по требованию о признании недействительными последующих сделок необходимо исчислять с 15.02.2011, поскольку в указанную дату было окончено предварительное следствие по уголовному делу в отношении гр-н Воротынцева Д.А., Волкова А.Д., Бондаренко А.В., Белова А.И., а в



силу статьи 215 и 216 УПК РФ возможность ознакомления с материалами дела может быть предоставлена не ранее окончания предварительного следствия.

ООО "АМТ Банк" возражал по данному доводу, указывая, что приведенное уголовное дело было возбуждено в 2009 году по заявлению АО "БТА Банк", а следовательно, истец знал о нарушении его прав еще при подаче заявления в правоохранительные органы.

Апелляционный суд соглашается с доводами истца о том, что срок оспаривания последующих сделок им не пропущен, поскольку, как следует из материалов дела, факт подделки Соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора ипотеки и обстоятельства его регистрации были установлены именно в ходе предварительного следствия, по результатам проведенных экспертиз и допросов.

До осуществления указанных следственных мероприятий и окончания предварительного следствия возможность ознакомления с материалами уголовного дела у истца отсутствовала.

Согласно пункту 1 статьи 53 Гражданского кодекса Российской Федерации юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительными документами.

Согласно ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Исходя из указанного, суд апелляционной инстанции полагает, что спорное Соглашение о расторжении договора ипотеки подписано со стороны АО "БТА Банк" неуполномоченным лицом, при этом суд приходит к выводу о недействительности указанного Соглашения в силу ничтожности на основании статей 53, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Апелляционный суд также полагает, что ничтожность Соглашения о расторжении договора об ипотеке с момента его совершения, порождает порочность последующих сделок со спорными земельными участками в связи с наличием обременения спорных земельных участков в виде ипотеки.



Исходя из изложенного, апелляционный суд полагает исковые требования о признании недействительной сделки по передаче спорных земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», ввиду следующего.

В соответствии со статьей 1012 ГК РФ по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

По смыслу указанной нормы договор доверительного управления недвижимым имуществом является реальным, то есть, считается заключенным с момента передачи объекта доверительного управления.

Тот факт, что передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему, не свидетельствует о невозможности установления порочности такой передачи.

Поскольку переданное в счет оплаты паев ЗПИФа имущество обременено залогом АО «БТА Банк», а пункт 3 статьи 13 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» содержит запрет на передачу в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге, апелляционный суд полагает требование о признании недействительной сделки по передаче спорных земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».

Между тем, в удовлетворении исковых требований о признании недействительной последующей передачи в ипотеку ООО «АМТ БАНК» заложенных АО «БТА Банк» земельных участков надлежит отказать, ввиду следующего.

Пунктом 2 статьи 346 ГК РФ установлено, что если иное не предусмотрено законом или договором и не вытекает из существа залога, залогодатель вправе отчуждать предмет залога, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо иным образом распоряжаться им только с согласия залогодержателя.

В соответствии с п. 2 ст. 342 ГК РФ последующий залог допускается, если он не запрещен предшествующими договорами о залоге.



В соответствии с пунктом 2 статьи 37 Федерального закона Российской Федерации от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке) имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Согласно пункту 3 статьи 43 Закона об ипотеке последующий договор об ипотеке, заключенный несмотря на запрещение, установленное предшествующим договором об ипотеке, может быть признан судом недействительным по иску залогодержателя по предшествующему договору независимо от того, знал ли залогодержатель по последующему договору о таком запрещении.

Исходя из данного положения Закона об ипотеке Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в пункте 23 Постановления Пленума от 17.02.2011 №10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» указал на то, что в то же время в силу прямого указания закона отдельные сделки с заложенным недвижимым имуществом, совершенные без согласия залогодержателя, могут быть признаны недействительными по иску залогодержателя.

Так, последующий договор об ипотеке, заключенный несмотря на запрещение, установленное предшествующим договором об ипотеке, может быть признан судом недействительным по иску залогодержателя по предшествующему договору независимо от того, знал ли залогодержатель по последующему договору о таком запрещении, в случае если залогодержатель по предшествующему договору о залоге докажет, что оспариваемый им последующий договор об ипотеке нарушает его права и законные интересы.

Следовательно, избрание залогодержателем такого способа защиты как признание последующего договора залога недействительным должно быть обусловлено таким нарушением прав и законных интересов предшествующего залогодержателя, которое не может быть защищено иным способом.

Апелляционный суд соглашается с доводами истца о наличии в действиях ответчика, передавшего в последующий залог спорные земельные участки, нарушений



принятых на себя договорных обязательств, между тем, считает, что данного нарушения недостаточно для признания договоров о залоге земельных участков недействительными.

Применительно к статье 168 ГК РФ оспариваемые договоры залога не могут быть признаны недействительными, так как Кодексом предусмотрены специальные последствия нарушения требований закона при совершении таких сделок.

В соответствии с пунктом 2 статьи 351 ГК РФ, в случае нарушения залогодателем правил о последующем залоге (статья 342 Кодекса) залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если его требование не будет удовлетворено, обратиться взыскание на предмет залога.

Учитывая, что в законе прямо оговорены иные последствия нарушения правил о последующем залоге имущества, апелляционный суд приходит к выводу о том, что оспариваемые истцом последующие договоры об ипотеке не нарушают его права и законные интересы, и следовательно отсутствуют основания для признания их недействительными.

Данный вывод согласуется с правовой позицией суда надзорной инстанции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.12.2009 №10683/09, а также в Постановлении Федерального суда Московского округа от 19.06.2014 по делу №А41-18365/11.

Кроме того, в период заключения указанных договоров ипотеки в государственном реестре не существовало сведений об обременении спорных объектов другой ипотекой. Доказательств того, что ООО «АМТ БАНК», принимая объект в ипотеку, знало или должно было знать о правах АО «БТА Банк» на тот же объект из каких-либо других источников не представлено.

В связи с этим оснований для выводов о признании ООО «АМТ БАНК» недобросовестным залогодержателем и о прекращении ипотеки не имеется.

Аналогичная правовая позиция отражена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.07.2011 №2763/11.

Таким образом, с учетом восстановления права залога АО «БТА Банк» на спорные земельные участки возникший в силу вышеуказанных договоров ипотеки залог в пользу



ООО «АМТ БАНК» является последующим залогом по отношению к залому спорного имущества в пользу АО «БТА Банк».

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

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В соответствии с частью 2 статьи 201 АПК РФ арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными.

Приговором Дорогомиловского районного суда г.Москвы от 15.04.2013 было привлечено к уголовной ответственности должностное лицо, осуществившее неправомерные действия по принятию документов о расторжении договора об ипотеке, соответственно преюдициальных выводов суда общей юрисдикции в отношении



действий УФРС по МО по государственной регистрации Соглашения от 06.10.2008 в приговоре не имеется.

Между тем, как следует из материалов дела, факт подложности представленного на государственную регистрацию Соглашения о расторжении договора об ипотеке был установлен уже после осуществления регистрирующим органом обжалуемых регистрационных действий.

Соответственно, при осуществлении действий по государственной регистрации упомянутого соглашения, а также последующих сделок со спорными земельными участками Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области не имело возможности установить подложность представленных документов либо иные пороки в них.

Соответственно, требования о признании и незаконными действий регистрирующего органа удовлетворению не подлежат.

Также истцом заявлены требования об обязании регистрирующий орган совершить действия по восстановлению и аннулированию записей в ЕГРП.

Из разъяснений, данных в пункте 56 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 №10/22, следует, что в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, не может разрешаться спор о праве на недвижимое имущество. Вместе с тем, если лицо полагает, что государственным регистратором допущены нарушения при осуществлении государственной регистрации права или сделки, оно вправе обратиться в суд с заявлением по правилам главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судебный акт по таким делам является основанием для внесения записи в ЕГРП только в том случае, когда об этом указано в его резолютивной части. Суд вправе сделать такой вывод, если изменение ЕГРП не повлечет нарушения прав и законных интересов других лиц, а также при отсутствии спора о праве на недвижимость. Например, когда судебный акт принят по заявлению обеих сторон сделки об оспаривании отказа государственного регистратора совершить регистрационные действия.



Как следует из материалов дела, АО «БТА Банк» было предъявлено не только требование о признании незаконными действий Управления Росреестра по Московской области, но и исковые требования, свидетельствующие о наличии спора с ответчиками о правах залога на земельные участки.

Сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия - наступившими со дня внесения записи о сделке или праве в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРПН). Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в ЕГРПН (пункт 3 статьи 2, пункт 7 статьи 16 Закона о регистрации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 13 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в редакции, действовавшей на момент проведения оспариваемых действий) государственная регистрация прав проводится в следующем порядке: прием документов, представленных для государственной регистрации прав, регистрация таких документов; правовая экспертиза документов и проверка законности сделки, установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав; внесение записей в ЕГРП при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав; совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Поскольку удовлетворение требования о признании права залога за АО «БТА Банк» уже обеспечивает восстановление его нарушенных прав, как залогодержателя, то возложение на регистрирующий орган обязанности совершить действия по восстановлению и аннулированию записей в ЕГРП, то есть, тех действий, которые он должен будет совершить по исполнению судебного акта о признании права залога за АО «БТА Банк», не требуется.

Исходя из изложенного, апелляционный суд полагает, что требования об обязанности регистрирующий орган совершить действия по восстановлению и аннулированию записей в ЕГРП удовлетворению не подлежат.



Истцом также было заявлено требование о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка № 3 от 28.03.2008 года, заключенный между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «ЦентрИнвест», применить последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

Апелляционный суд полагает указанное требование подлежащим удовлетворению, ввиду того, что оспариваемый договор купли-продажи был заключен до заключения соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора ипотеки.

Кроме того, в материалах настоящего дела имеется согласие АО «БТА Банк» на совершение указанной сделки (том 10 л.д. 23).

Также истцом заявлено требование о признании недействительным решения ООО «ИнвестХолдингСтрой» о прекращении существования земельного участка площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, и образовании из него новых земельных участков.

Указанное требование не подлежит удовлетворению, ввиду следующего.

Действующее законодательство не предполагает такой способ защиты права, как признание недействительным решения собственника по распоряжению принадлежащим ему имуществом.

Исходя из изложенного, обжалуемое решение подлежит отмене, а исковые требования подлежат удовлетворению в части.

Руководствуясь статьями 266, пунктом 6.1 статьи 268, пунктом 2 части 4 статьи 270, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Московской области от 10 января 2014 года по делу №А41-18371/11 отменить. Исковые требования Акционерного общества «БТА Банк» удовлетворить в части.

Признать недействительным Соглашение от 06 октября 2008 года о расторжении Договора об ипотеке от 29 января 2007 года, оформленное между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и Акционерным обществом «Банк ТуранАлем», государственный регистрационный номер записи №50-50-98/008/2009-228 от 19 февраля 2009 года.



Признать (восстановить) право залога (ипотеки) Акционерного общества «БТА Банк» на следующие земельные участки:

- земельный участок площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0022, а также земельные участки, образованные из него с кадастровыми номерами: 50:28:005 04 21:234, 50:28:005 04 21:235, 50:28:005 04 21:236, 50:28:005 04 21:237.
- земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0031,
- земельный участок площадью 64 300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032,
- земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050208:0010.

Признать недействительной сделку по передаче ООО «ЦентрИнвест» земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».

В остальной части требований Акционерному обществу «БТА Банк» отказать.

Председательствующий

С.А. Коновалов

Судьи

Е.Н. Короткова

Н.А. Огуцов



106513_671552



АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезневская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
21.05.2015

Дело № А41-18371/2011

Резолютивная часть постановления объявлена 14.05.2015

Полный текст постановления изготовлен 21.05.2015

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Григорьевой И.Ю.,

судей Комоловой М.В., Петровой Е.А.

при участии в заседании:

от АО «БТА Банк» - Очерет В.А. по доверен. от 29.12.2014 №02СЖ-288-3-3/4872, Константинов Д.А. по доверен. от 02.03.2015 №02СЖ-288-2-1/1880,

от ООО «АМТ Банк» - Хавкин П.В. по доверен. от 18.07.2014,

от ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» - Шилина В.М. по доверен. от 21.01.2015 №01,

от Банка России – Терентьев И.А. по доверен. от 03.09.2014 №427,

рассмотрев в судебном заседании 14.05.2015 кассационные жалобы ООО «АМТ Банк» и ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» на постановление от 25.12.2014

Десятого арбитражного апелляционного суда,



принятое судьями Коноваловым С.А., Коротковой Е.Н., Огурцовым Н.А., по заявлению Акционерного общества «БТА Банк» к Управлению Росреестра по Московской области, ООО «ИнвестХолдингСтрой», ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (до смены наименования - ООО «Управляющая компания Флеминг Фэмили энд Партнерс»), ООО «АМТ Банк», ООО «Центр Инвест» о признании недействительным договоров третьи лица: Компания Netgold Services Ltd., Компания Bathgate Holding Sarl., Центральный Банк Российской Федерации,

УСТАНОВИЛ: акционерное общество «БТА Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области требованиями к Управлению Росреестра по Московской области, ООО «ИнвестХолдингСтрой», ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (до смены наименования - ООО «Управляющая компания Флеминг Фэмили энд Партнерс»), ООО «АМТ Банк», ООО «Центр Инвест»:

1. о признании недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленного между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и Акционерным обществом «Банк ТуранАлем», государственный регистрационный номер записи №50-50-98/008/2009-228 от 19.02.2009, и применении последствия недействительности сделки в виде признания (восстановления) права залога (ипотеки) Акционерного общества «БТА Банк» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0022, а также земельные участки, образованные из него с кадастровыми номерами: 50:28:005 04 21:234, 50:28:005 04 21:235, 50:28:005 04 21:236, 50:28:005 04 21:237; земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0031; земельный участок площадью 64 300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032; земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050208:0010.



2. о признании незаконными действий Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области (Управления Росреестра по Московской области): выразившихся в государственной регистрации соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, государственный регистрационный номер записи №50-50-98/008/2009-228 от 29.02.2009, выразившихся в погашении регистрационных записей №50-50-98/018/2007-097 от 24.09.2007 о государственной регистрации договора ипотеки от 29.01.2007 и ипотеки земельных участков, возникшей из него, выразившихся в государственной регистрации договора ипотеки №Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04.06.2009 и ипотеки земельных участков, возникшей из него, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/013/2009-449 от 29.07.2009, выразившихся в государственной регистрации договора ипотеки №Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22.09.2009 и ипотеки земельных участков, возникшей из него, государственный регистрационный номер записи № 50-50-99/017/2009-273 от 12.10.2009; выразившихся в государственной регистрации права собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 13:0031, по договору купли-продажи земельного участка №3 от 28.03.2008, государственный регистрационный номер записи №50-50-28/037/2008-56 от 19.06.2008, выразившихся в погашении регистрационной записи о праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0031, в связи с переходом права собственности к ООО «ЦентрИнвест» по договору купли-продажи земельного участка №3 от 28.03.2008; выразившихся в государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» и доверительного управления в пользу ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» в отношении земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:0050313:0031, государственный регистрационный номер записи №50-50-



28/046/2010-221 от 09.09.2010; выразившихся в погашении регистрационной записи о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:35:005 03 13:0031 в связи с совершением сделки по его передаче в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»; выразившихся в государственной регистрации ликвидации объекта недвижимости и погашении регистрационных записей о праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, а также государственной регистрации права собственности на новые земельные участки, образованные из него.

3. о признании недействительным договора ипотеки №Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04.06.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/013/2009-449 от 29.07.2009 и применении последствия недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

4. о признании недействительным договора ипотеки №Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22.09.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-99/017/2009-273 от 12.10.2009 и применении последствия недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

5. о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка № 3 от 28.03.2008, заключенного между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «ЦентрИнвест» и применении последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

6. о признании недействительной сделки по передаче ООО «ЦентрИнвест» земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого



инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» и применении последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

7. о признании недействительными решения ООО «ИнвестХолдингСтрой» о прекращении существования земельного участка площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, и образовании из него новых земельных участков, о применении последствия недействительности сделки в форме восстановления положения, существовавшего до совершения сделки.

8. об обязанности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области: аннулировать регистрационную запись №50-50-98/008/2009-228 от 19.02.2009 о государственной регистрации соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007; восстановить регистрационные записи и внести в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним соответствующие сведения о государственной регистрации договора ипотеки и ипотеке земельных участков, возникшей из договора ипотеки от 29.01.2007, зарегистрированного 24.09.2007 Управлением федеральной регистрационной службы по Московской области за №50-50-98/018/2007-097; аннулировать регистрационную запись №50-50-98/013/2009-449 от 29.07.2009 о государственной регистрации договора ипотеки №Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04.06.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него; аннулировать регистрационную запись № 50-50-99/017/2009-273 от 12.10.2009 о государственной регистрации договора ипотеки №Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22.09.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него; аннулировать регистрационную запись №50-50-28/037/2008-56 от 19.06.2008 о государственной регистрации права собственности ООО «ЦентрИнвест» по Договору купли-продажи земельного участка №3 от 28.03.2008 на земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, а также восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО



«ИнвестХолдингСтрой» на указанный земельный участок, аннулировать регистрационные записи №50-50-28/046/2010-221 от 09.09.2010 о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» и доверительного управления в пользу ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» отношении земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28.005 03 13.0031, а также восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на указанный земельный участок; восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28.005 04 21.0022, а также аннулировать регистрационные записи о праве собственности на новые земельные участки, образованные из него.

Решением Арбитражного суда Московской области от 10.01.2014 по делу №А41-18371/11 требования АО «БТА Банк» удовлетворены.

Десятый арбитражный апелляционный суд, установив факт отсутствия доказательств надлежащего извещения судом первой инстанции компаний Netgold Services Ltd. и Bathgate Holding Sarl. о времени и месте судебного разбирательства, определением от 16.10.2014 перешел к рассмотрению дела по правилам суда первой инстанции.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 решение суда первой инстанции отменено, исковые требования Акционерного общества «БТА Банк» удовлетворены в части признано недействительным соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленное между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и Акционерным обществом «Банк ТуранАлем», государственный регистрационный номер записи №50-50-98/008/2009-228 от 19.02.2009; признано (восстановлено) право залога (ипотеки) Акционерного общества «БТА Банк» на следующие земельные участки:



земельный участок площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0022, а также земельные участки, образованные из него с кадастровыми номерами: 50:28:005 04 21:234, 50:28:005 04 21:235, 50:28:005 04 21:236, 50:28:005 04 21:237.

- земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0031,

- земельный участок площадью 64 300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032,

- земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050208:0010.

Также постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 признана недействительной сделка по передаче ООО «ЦентрИвест» земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй». В остальной части требований Акционерному обществу «БТА Банк» отказано.

Не согласившись с постановлением суда апелляционной инстанции, ООО «АМТ Банк» и ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» обратились в Арбитражный суд Московского округа с кассационными жалобами, в которых просят обжалуемое постановление отменить и принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований Акционерного общества «БТА Банк» в полном объеме.

В обоснование доводов кассационной жалобы ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» указывает, что судом апелляционной инстанции сделан ошибочный вывод о том, что передача имущества в оплату инвестиционных паев является самостоятельной сделкой, в связи с чем неправомерно применены общие положения недействительности сделки, закрепленные в статьях 166-180 Гражданского кодекса Российской Федерации. Передача имущества в доверительное управление не влечет переход права собственности на него к доверительному управляющему.



В кассационной жалобе ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» также указывает на то обстоятельство, что признание недействительной сделки по передаче земельного участка с кадастровым номером 50:28.005 03 13:0031 в счет уплаты паев Фонда и применение последствий ее недействительности противоречит положениям пункта 1 статьи 39 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Кроме того, ООО УК «Джи Эйч Пи» указывает, на то обстоятельство, что выводы суда основаны на недопустимых доказательствах, поскольку решение Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 24.04.2009 принято некомпетентным судом, и необоснованно признано судом надлежащим доказательством по делу, не требующим специального признания на территории Российской Федерации.

ООО «АМТ Банк» в кассационной жалобе ссылается на несоответствие выводов суда апелляционной инстанции относительно момента, с которого исчисляется течение срока исковой давности и о том, что истцом срок исковой давности не пропущен.

ООО «АМТ Банк» заявлено ходатайство о приостановлении производства по делу до даты признания должника ЗАО «ИнвестХолдингСтрой» несостоятельным (банкротом) или прекращения производства по делу о признании ЗАО «ИнвестХолдингСтрой» несостоятельным (банкротом), и до даты признания должника ООО «ЦентрИнвест» несостоятельным (банкротом) или прекращения производства по делу о признании ООО «ЦентрИнвест» несостоятельным (банкротом).

Судом кассационной инстанции в удовлетворении заявленного ходатайства отказано ввиду отсутствия предусмотренных статьями 143, 144 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации оснований для приостановления производства по делу.



Кроме того, суд кассационной инстанции отмечает, что настоящее дело уже рассмотрено по существу судом первой инстанции, принятый по делу судебный акт вступил в законную силу, в связи с чем производство по делу не может быть приостановлено в суде кассационной инстанции.

В заседании суда кассационной инстанции представители ООО «АМТ Банк» и ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» поддержали доводы обеих кассационных жалоб, просили отменить постановление суда апелляционной инстанции в удовлетворенной части и отказать в удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Представители Акционерного общества «БТА Банк» возражали против удовлетворения кассационных жалоб.

Представитель Банка России поддержал доводы кассационных жалоб ООО «АМТ Банк» и ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи».

Иные лица, участвующие в деле и надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы, своих представителей в суд кассационной инстанции не направили, что в силу части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не препятствует рассмотрению кассационной жалобы в их отсутствие.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы и возражений на нее, проверив в порядке статей 286, 287, 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемого судебного акта, судебная коллегия суда кассационной инстанции не находит оснований для отмены постановления суд апелляционной инстанции.

Как следует из материалов дела и установлено судом апелляционной инстанции, 20.12.2006 между Акционерным обществом «Банк ТуранАлем» и Компания Netgold Services Ltd заключен генеральный кредитный договор № 2000/06/142 об установлении лимита кредитования.

Также 20.12.2006 между АО «Банк ТуранАлем» и Компания Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) заключен кредитный договор №2000/06/100/2735.



В обеспечение обязательств Компании Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) по Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/06/142 от 20.12.2006 и Кредитному договору №2000/06/100/2735 от 20.12.2006 ООО «ИнвестХолдингСтрой» (залогодатель) и АО «БТА Банк» (залогодержатель) (до переименования - АО «Банк ТуранАлем») заключен договор об ипотеке от 29.01.2007, зарегистрированный УФРС по Московской области 24.09.2007, в отношении 4 земельных участков ООО «ИнвестХолдингСтрой»: 1) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 04 21:0022 общей площадью 2 616 000 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Битягово; 2) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 03 13:0031 общей площадью 29 800 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Полываново; 3) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 04 21:0032 общей площадью 64 300 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Судаково; 4) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0010 общей площадью 2 768 000 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино.

Между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «ЦентрИнвест» 28.03.2008 заключен договор купли-продажи земельного участка с КН:50:28:0050313:0031 общей площадью 29 800 кв.м.

Также судом апелляционной инстанции установлено, что между АО «БТА Банк» (кредитор), Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) и Bathgate Holding Sarl (Люксембург) 29.04.2008 заключен договор о переводе долга №ПД 08-05, по условиям которого Компания Netgold Services Ltd (первоначальный должник по обеспеченному залогом (ипотекой) обязательству) перевела в полном объеме свой долг по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/06/142



от 20.12.2006 и Кредитному договору №2000/06/100/2735 от 20.12.2006 на Компанию Bathgate Holding Sarl (новый должник).

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области было зарегистрировано соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке, о чем в ЕГРП внесена запись о государственной регистрации №50-50-98/008/2009-228, регистрационные записи об ипотеке были погашены, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Согласно кадастровой выписке от 13.06.2012 земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050421:22 снят с кадастрового учета 15.07.2011. В результате раздела земельного участка с кадастровым номером 50:28:0050421:22 были образованы земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050421:234, 50:28:0050421:235, 50:28:0050421:236, 50:28:0050421:237. Земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050421:234, 50:28:0050421:235, 50:28:0050421:236, 50:28:0050421:237 принадлежат на праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой».

Решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы от 24.04.2009 по делу №2-2277/09 признан недействительным договор о переводе долга №ПД-08-05 с датой вступления в силу 29.04.2008, заключенный между АО «БТА Банк», компанией Netgold Services Ltd, компанией Bathgate Holding Sarl.

Признаны недействительными дополнительное соглашение №2 к Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/06/142 от 20.12.2006, заключенного между АО «БТА Банк», компанией Netgold Services Ltd, компанией Bathgate Holding Sarl; дополнительное соглашение №3 к Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/06/142 от 20.12.2006, заключенного между АО «БТА Банк», компанией Bathgate Holding Sarl; дополнительное соглашение №3 к Кредитному договору №2000/06/100/2735



от 20.12.2006, заключенного между АО «БТА Банк», компанией Bathgate Holding Sarl.

Как установлено судом апелляционной инстанции, приговором Дорогомиловского районного суда города Москвы от 19.10.2012 установлено, что преследуя цель не допустить обращение взыскания на земельные участки, расположенные в Домодедовском районе Московской области, ранее представленные в ипотеку АО «БТА Банк», членами организованной группы (подсудимыми), было принято решение организовать прекращение прав ипотеки АО «БТА Банк». Во исполнение намеченной цели, продолжая реализовывать совместный преступный умысел, в Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области были представлены подложные соглашения о расторжении договоров ипотеки, содержащие подложную подпись с подражанием подписи представителя АО «БТА Банк» Хажаява И.Г., достигнув договоренности о приеме документов для государственной регистрации во внеочередном порядке и без присутствия представителя АО «БТА Банк». На основании представленных подложных соглашений и заявлений, Управление ФРС России по МО прекратило ипотеку Банка на земельные участки.

Полагая, что прекращение ипотеки является незаконным в связи с тем, что соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 от имени банка подписано неуполномоченным лицом, и следовательно, все сделки, совершенные после государственной регистрации ипотеки вышеуказанных земельных участков, являются недействительными, а действия, связанные с их государственной регистрацией, незаконными, АО «БТА Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском по настоящему делу.

Установив, что срок исковой давности на обжалование соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, установленный 1 пунктом 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации, истцом не пропущен, поскольку указанный срок начал исчисляться с момента



исполнения сторонами соглашения – с даты государственной регистрации (19.01.2009), и что указанное соглашение является недействительным в силу ничтожности на основании статей 53, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку подписано со стороны АО «БТА Банк» неуполномоченным лицом, что подтверждается приговором Дорогомиловского районного суда города Москвы от 19.10.2012, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения искового требования АО «БТА Банк» о признании спорного соглашения о расторжении договора ипотеки недействительным и восстановления права залога истца на спорные земельные участки.

Рассматривая заявление о пропуске срока исковой давности по требованию о признании недействительными последующих сделок (договоры ипотеки №Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04.12.2009, №Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22.09.2009, а также сделку по передаче ООО «ЦентрИнвест» спорных земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»), суд апелляционной инстанции установил, что о последующих сделках с заложенным имуществом истец мог и должен был знать не ранее 15.02.2011 по окончании предварительного следствия по уголовному делу в отношении Волкова А.Д., Воротынцева Д.А., Бондаренко А.В., Белова А.И.

Суд апелляционной инстанции правомерно отклонил ссылки ООО «АМТ БАНК» на то, что истцу было известно о нарушении его прав еще в 2009, с момента возбуждения уголовного дела, поскольку до осуществления соответствующих следственных мероприятий, в том числе, экспертизы, установившей, что соглашение от 06.10.2008 подписано неизвестным лицом, банк не мог знать, что его права нарушены и защищать их установленными законом способами.

Исходя из того, что ничтожность соглашения о расторжении договора об ипотеке с момента его совершения, порождает порочность последующих сделок со спорными земельными участками в связи с наличием обременения



спорных земельных участков в виде ипотеки, суд апелляционной инстанции, пришел к правомерному выводу о том, что сделка по передаче ООО «ЦентрИнвест» спорных земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» является недействительной.

При этом суд апелляционной инстанции руководствовался положениями статьи 1012 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 3 статьи 13 Федерального закона «Об инвестиционных фондах», который содержит запрет на передачу в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге, и указал, что факт того, что передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему, не свидетельствует о невозможности установления порочности такой передачи.

Суд апелляционной инстанции с учетом положений статьи 7 Соглашения стран СНГ от 20.03.1992 «О порядке разрешения споров, связанных с осуществлением хозяйственной деятельности», пункта 1 статьи 52 Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Минск, 22.01.1993, ратифицирована Федеральным законом от 04.08.1994 № 16-ФЗ) правомерно исходил из того, что решение Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы от признается на территории РФ без специального производства.

Судом апелляционной инстанции правильно применены нормы международного договора, регулирующего вопросы признания и исполнения на территории России не требующего принудительного исполнения решения компетентного суда Республики Казахстан.

Исходя из изложенного кассационная коллегия полагает, что фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, судом апелляционной инстанции установлены на основании полного, всестороннего и объективного исследования имеющихся в деле



доказательств с учетом всех доводов и возражений участвующих в деле лиц, а окончательные выводы суда соответствуют фактическим обстоятельствам и представленным доказательствам, основаны на правильном применении норм материального и процессуального права, в связи с чем у суда кассационной инстанции отсутствуют основания для отмены либо изменения принятого по делу постановления суд апелляционной инстанции, предусмотренные статьей 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При этом доводы кассационных жалоб были предметом рассмотрения суда апелляционной инстанции и получили надлежащую оценку суда. Указанные доводы свидетельствуют о несогласии ООО «АМТ Банк» и ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» с установленными судом обстоятельствами и оценкой доказательств, и, по существу, направлены на их переоценку. Переоценка доказательств и установление новых обстоятельств находится за пределами компетенции и полномочий арбитражного суда кассационной инстанции, определенных положениями статей 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Нормы процессуального права, несоблюдение которых является безусловным основанием для отмены обжалуемого судебного акта в соответствии с частью 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, также не нарушены, в связи с чем у суда кассационной инстанции отсутствуют основания для отмены принятого по делу постановления суда апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 284-290 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:



постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 по делу № А41-18371/2011 в обжалуемой части оставить без изменения, кассационные жалобы – без удовлетворения.

Председательствующий-судья:

И.Ю. Григорьева

Судьи:

М.В. Комолова

Е.А. Петрова



79022_718646

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-КГ15-11036

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23.09.2015

Судья Верховного Суда Российской Федерации Попов В.В., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи" на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 21.05.2015 по делу №А41-18371/2011

по иску Акционерного общества "БТА Банк" к Управлению Росреестра по Московской области, обществу с ограниченной ответственностью "ИнвестХолдингСтрой", обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи", обществу с ограниченной ответственностью "АМТ Банк", обществу с ограниченной ответственностью "Центр Инвест" о признании недействительными договоров, признании незаконными действий

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, - Компания Netgold Services Ltd., Компания Bathgate Holding Sarl, Центральный Банк Российской Федерации,

установил:

акционерное общество "БТА Банк" (далее - общество "БТА Банк") обратилось в арбитражный суд к Управлению Росреестра по Московской области, обществу с ограниченной ответственностью "ИнвестХолдинг Строй" (далее - общество "ИнвестХолдингСтрой"), обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи" (далее - общество Управляющая компания "Джи Эйч Пи"), обществу с ограниченной



ответственностью "АМТ Банк" (далее - общество "АМТ Банк"), обществу с ограниченной ответственностью "Центр Инвест" (далее - общество "Центр Инвест") с иском:

1. о признании недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленного между обществом "ИнвестХолдингСтрой" и Акционерным обществом "Банк ТуранАлем" (далее - общество "Банк ТуранАлем"), государственный регистрационный номер записи №50-50-98/008/2009-228 от 19.02.2009, применении последствия недействительности сделки в виде признания (восстановления) права залога (ипотеки) общества "БТА Банк" на следующие земельные участки: земельный участок площадью 2 616 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050421:0022, земельные участки, образованные из него с кадастровыми номерами 50:28:005 04 21:234, 50:28:005 04 21:235, 50:28:005 04 21:236, 50:28:005 04 21:237; земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050313:0031; земельный участок площадью 64 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032; земельный участок площадью 2 768 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050208:0010;

2. о признании незаконными действий Управления Росреестра по Московской области, выразившихся:

- в государственной регистрации соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/008/2009-228 от 29.02.2009;

- в погашении регистрационных записей № 50-50-98/018/2007-097 от 24.09.2007 о государственной регистрации договора ипотеки от 29.01.2007 и ипотеки земельных участков, возникшей из него;

- в государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04.06.2009 и ипотеки земельных участков, возникшей из него, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/013/2009-449 от 29.07.2009;

- в государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22.09.2009 и ипотеки земельных участков, возникшей из него, государственный регистрационный номер записи № 50-50-99/017/2009-273 от 12.10.2009;

- в государственной регистрации права собственности общества "ЦентрИнвест" на земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, по договору купли-продажи земельного участка № 3 от 28.03.2008, государственный регистрационный номер записи №50-50-28/037/2008-56 от 19.06.2008;

- в погашении регистрационной записи о праве собственности общества "ИнвестХолдингСтрой" на земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050313:0031, в связи с переходом права собственности к обществу "ЦентрИнвест" по договору купли-продажи земельного участка № 3 от 28.03.2008;

- в государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй" и доверительного управления в пользу общества Управляющая компания "Джи Эйч Пи" в отношении земельного



участка площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:0050313:0031, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/046/2010-221 от 09.09.2010;

-в погашении регистрационной записи о праве собственности общества "ЦентрИнвест" на земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:35:005 03 13:0031 в связи с совершением сделки по его передаче в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй";

-в государственной регистрации ликвидации объекта недвижимости и погашении регистрационных записей о праве собственности общества "ИнвестХолдингСтрой" на земельный участок площадью 2 616 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, а также государственной регистрации права собственности на новые земельные участки, образованные из него;

3. о признании недействительным договора ипотеки № Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04.06.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/013/2009-449 от 29.07.2009 и применении последствия недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки) общества "АМТ Банк" на земельный участок площадью 2 768 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010;

4. о признании недействительным договора ипотеки № Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22.09.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-99/017/2009-273 от 12.10.2009 и применении последствия недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки) общества "АМТ Банк" на земельный участок площадью 2 768 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010;

5. о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка №3 от 28.03.2008, заключенного между обществом "ИнвестХолдингСтрой" и обществом "ЦентрИнвест", применении последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции;

6. о признании недействительной сделки по передаче обществом "Центр Инвест" земельного участка площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031 в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй" и применении последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции;

7. о признании недействительными решения общества "ИнвестХолдинг Строй" о прекращении существования земельного участка площадью 2 616 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022 и образовании из него новых земельных участков, о применении последствия недействительности сделки в форме восстановления положения, существовавшего до совершения сделки;

8. об обязании Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области:

- аннулировать регистрационную запись № 50-50-98/008/2009-228 от 19.02.2009 о государственной регистрации соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007;



- восстановить регистрационные записи и внести в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним соответствующие сведения о государственной регистрации договора ипотеки и ипотеке земельных участков, возникшей из договора ипотеки от 29.01.2007, зарегистрированного 24.09.2007 Управлением федеральной регистрационной службы по Московской области за № 50-50-98/018/2007-097;

- аннулировать регистрационную запись № 50-50-98/013/2009-449 от 29.07.2009 о государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04.06.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него;

- аннулировать регистрационную запись № 50-50-99/017/2009-273 от 12.10.2009 о государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22.09.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него;

- аннулировать регистрационную запись № 50-50-28/037/2008-56 от 19.06.2008 о государственной регистрации права собственности общества "ЦентрИнвест" по Договору купли-продажи земельного участка № 3 от 28.03.2008 на земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, восстановить регистрационную запись о праве собственности общества "ИнвестХолдингСтрой" на указанный земельный участок;

- аннулировать регистрационные записи № 50-50-28/046/2010-221 от 09.09.2010 о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй" и доверительного управления в пользу общества Управляющая компания "Джи Эйч Пи" в отношении земельного участка площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, восстановить регистрационную запись о праве собственности общества "ЦентрИнвест" на указанный земельный участок;

- восстановить регистрационную запись о праве собственности общества "ИнвестХолдингСтрой" на земельный участок площадью 2 616 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, аннулировать регистрационные записи о праве собственности на новые земельные участки, образованные из него.

Решением Арбитражного суда Московской области от 10.01.2014 по делу № А41-18371/11 требования АО "БТА Банк" удовлетворены.

Десятый арбитражный апелляционный суд, установив факт отсутствия доказательств надлежащего извещения судом первой инстанции компаний Netgold Services Ltd. и Bathgate Holding Sarl. о времени и месте судебного разбирательства, определением от 16.10.2014 перешел к рассмотрению дела по правилам суда первой инстанции.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 21.05.2015, решение Арбитражного суда Московской



области от 10.01.2014 отменено, исковые требования общества "БТА Банк" удовлетворены частично.

Признано недействительным соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленное между обществом "ИнвестХолдингСтрой" и обществом "Банк ТуранАлем", государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/008/2009-228 от 19.02.2009.

Признано (восстановлено) право залога (ипотеки) общества "БТА Банк" на следующие земельные участки:

-земельный участок площадью 2 616 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050421:0022, а также земельные участки, образованные из него с кадастровыми номерами: 50:28:005 04 21:234, 50:28:005 04 21:235, 50:28:005 04 21:236, 50:28:005 04 21:237;

-земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050313:0031;

-земельный участок площадью 64 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032;

-земельный участок площадью 2 768 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050208:0010.

Признана недействительной сделка по передаче обществу "ЦентрИнвест" земельного участка площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй".

В остальной части требований обществу "БТА Банк" отказано.

Не согласившись с принятыми по делу постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 21.05.2015 в части признания недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленного между обществом "ИнвестХолдингСтрой" и обществом "Банк ТуранАлем"; в части признания (восстановления) права залога (ипотеки) общества "БТА Банк" на земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031; в части признания недействительной сделки по передаче обществу "ЦентрИнвест" земельного участка площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031 в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй", общество Управляющая компания "Джи Эйч Пи" обратилось с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального и процессуального права.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационных жалобы, представления судья выносит определение об отказе в передаче кассационных жалобы, представления для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационных жалобе, представлении доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм



процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив изложенные в жалобе доводы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации пришел к выводу об отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по которым кассационная жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из содержания принятых по делу судебных актов и установлено судами, 20.12.2006 между обществом "Банк ТуранАлем" и Компанией Netgold Services Ltd заключен генеральный кредитный договор № 2000/06/142 об установлении лимита кредитования.

20.12.2006 между обществом "Банк ТуранАлем" и Компанией Netgold Services Ltd заключен кредитный договор № 2000/06/100/2735.

В обеспечение обязательств Компании Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) по Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/142 от 20.12.2006 и Кредитному договору № 2000/06/100/2735 от 20.12.2006, обществом "ИнвестХолдингСтрой" (залогодатель) и обществом "БТА Банк" (залогодержатель) (ранее – общество "Банк ТуранАлем") заключен Договор об ипотеке от 29.01.2007, зарегистрированный УФРС по Московской области 24.09.2007, в отношении 4-х земельных участков общества "ИнвестХолдингСтрой" (пункты 1.1.1. - 1.1.4. договора об ипотеке):

1) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 04 21:0022 общей площадью 2 616 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Битягово;

2) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 03 13:0031 общей площадью 29 800 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Поливаново;

3) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 04 21:0032 общей площадью 64 300 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Судаково;

4) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0010 общей площадью 2 768 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино.

28.03.2008 между обществом "ИнвестХолдингСтрой" и обществом "ЦентрИнвест" заключен договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 50:28:0050313:0031 общей площадью 29 800 кв. м.

Между обществом "БТА Банк" (кредитор), Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) и Bathgate Holding Sarl (Люксембург) 29.04.2008 заключен договор о переводе долга № ПД 08-05, по условиям которого Компания Netgold Services Ltd (первоначальный должник по



обеспеченному залогом (ипотекой) обязательству) перевела в полном объеме долг по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/142 от 20.12.2006 и Кредитному договору № 2000/06/100/2735 от 20.12.2006 на Компанию Bathgate Holding Sarl (новый должник).

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области зарегистрировано Соглашение от 06.10.2008 г. о расторжении Договора об ипотеке, о чем в ЕГРП внесена запись о государственной регистрации № 50-50-98/008/2009-228, регистрационные записи об ипотеке погашены.

Решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы от 24.04.2009 по делу № 2-2277/09 признан недействительным Договор о переводе долга № ПД-08-05 с датой вступления в силу 29.04.2008, заключенный между обществом "БТА Банк", компанией Netgold Services Ltd. и компанией Bathgate Holding Sarl.

Признано недействительным дополнительное соглашение № 2 к Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/142 от 20.12.2006, заключенного между обществом "БТА Банк", компанией Netgold Services Ltd. и компанией Bathgate Holding Sarl.

Признано недействительным дополнительное соглашение № 3 к Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/142 от 20.12.2006, заключенного между обществом "БТА Банк", компанией Bathgate Holding Sarl.

Признано недействительным дополнительное соглашение № 3 к Кредитному договору № 2000/06/100/2735 от 20.12.2006, заключенного между обществом "БТА Банк", компанией Bathgate Holding Sarl.

Решение по хозяйственному спору, вынесенное судом государства - участника Киевского соглашения, не требует его признания в судебном порядке.

Судами установлено, что Хажаев И.Г. в качестве лица, действующего от имени общества "БТА Банк", соглашение о расторжении договора об ипотеке не подписывал.

Приговорами Дорогомиловского районного суда города Москвы установлены действия ряда лиц по изготовлению, представлению и приему на государственную регистрацию подложных документов, в том числе спорного соглашения о расторжении договора об ипотеке.

Установив, что срок исковой давности истцом не пропущен, спорное соглашение является недействительным в силу его ничтожности и сделка по передаче обществу "ЦентрИнвест" спорных земельных участков, в том числе участка с кадастровым номером 50:28:005 03 13:0031 в счет оплаты паев рентабельного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй" является недействительной, ввиду обременения имущества залогом, руководствуясь положениями статей 53, 168, 1012 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 3 статьи 13 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах", пункта 1 статьи 52 "Конвенции о



правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам" (Минск, 22.01.1993, ратифицирована Федеральным законом от 04.08.1994 № 16-ФЗ), Соглашения стран СНГ от 20.03.1992 "О порядке разрешения споров, связанных с осуществлением хозяйственной деятельности", суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу о наличии оснований для удовлетворения заявленных требований в оспариваемой заявителем части.

Иная оценка заявителем обстоятельств спора не свидетельствует о неправильном применении судами норм материального и процессуального права и не является достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

определил:

в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи" для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации отказать.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

В.В. Попов



8_3777795



Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г.Москва
06 июля 2015 года

Дело №А41-25751/12

Резолютивная часть решения объявлена 30 июня 2015 года
Полный текст решения изготовлен 06 июля 2015 года.

Арбитражный суд Московской области в составе: судья Н.А.Панкратьева,
при ведении протокола судебного заседания Нарусов Г.К.,
рассмотрев в судебном заседании дело

по иску АО "БТА БАНК"
к ООО «ИнвестХолдингСтрой», ООО УК «Джи эйч пи», ООО «ЦентрИнвест»
при участии Нетголд Сервисес Лтд., Базгейт Холдинг Сарл, ООО «АМТ Банк»,
Банк России
об обращении взыскания на заложенное имущество

по иску ООО «АМТ Банк»
к ООО «ИнветХолдингСтрой»,
при участии ООО «Логопарк Батайский», АО «БТА Банк»
об обращении взыскания на заложенное имущество

при участии в судебном заседании
от АО «БТА Банк» - Стасюк И.В., по доверенности,
от ООО УК «Джи эйч пи» - Шилина В.Н., по доверенности,
от Банка России – Соловьев Р.А., по доверенности,
от ООО «АМТ Банк» - Хавкин П.В., по доверенности,
от иных лиц, участвующих в деле – не явились, извещены,

УСТАНОВИЛ:

Распоряжением председателя 1 судебного состава от -8.09.2014 (т. 11 л.д. 41) дело передано на рассмотрение судье Н.А.Панкратьевой.
акционерное общество "БТА Банк" (истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО «ИнвестХолдингСтрой», ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс», ООО «ЦентрИнвест», при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Нетголд Сер-



висес Лтд., Базгейт Холдинг Сарл, ООО «АМТ Банк» об обращении взыскания на следующее заложенное имущество: земельный участок площадью 1 205 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:234, земельный участок площадью 922 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:235, земельный участок площадью 440 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:236, земельный участок площадью 49 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:237, земельный участок площадью 29800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, земельный участок площадью 64300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032, земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

К участию в деле также в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Банк России.

В ходе производства по делу ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» переименовано в ООО УК «Джи эйч пи».

ООО «АМТ Банк» также обратилось в Арбитражный суд Московской области (т. 4 лд. 2) с требованием к ООО «ИнвестХолдингСтрой», при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, ООО «Логопарк Батайский», АО «БТА Банк», с требованием об обращении взыскания на заложенное имущество - земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010 (дело № А41-34673/12).

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-34673/12 (т. 5 лд. 126) дело по заявлениям АО «БТА Банк» и ООО «АМТ Банк» объединены в одно производство для совместного рассмотрения с присвоением объединенному делу № А41-25751/12.

Таким образом, в рамках дела № А41-25751/12 рассматриваются требования истца и третьего лица, заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора.

В судебном заседании представитель АО «БТА Банк» настаивал на удовлетворении заявленных требований по основаниям, изложенным в иске.

Представитель ООО «АМТ Банк» против удовлетворения заявленных АО «БТА Банк» требований возражал, настаивал на удовлетворении требований ООО «АМТ Банк».

Представители ООО УК «Джи эйч пи», Банка России поддержали позицию ООО «АМТ Банк».

В ходе судебного разбирательства суд установил следующее.

20.12.2006 между АО «БТА Банк» (кредитор) и Компанией Netgold Services Ltd (заемщик) заключены: генеральный кредитный договор N 2000/06/142 (об установлении лимита кредитования) (т. 1 лд. 67) и кредитный договор N 2000/06/100/2735 (т. 1 лд. 90).

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по вышеуказанным кредитным договорам 29.01.2007 между АО «БТА Банк» (кредитор) и ЗАО «Инвест-ХолдингЛимитед» (залогодатель) заключен договор об ипотеке (т. 1 лд. 142), предметом которого являются следующие земельные участки: земельный участок площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, земельный участок площадью 29800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, земельный участок площадью 64300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032, земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.



В ходе производства по делу участок площадью с кадастровым номером 50:28:005 04 21:0022 прекратил свое существование в связи с его разделом и образованием в его границах четырех земельных участков, а именно земельный участок площадью 1 205 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:234, земельный участок площадью 922 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:235, земельный участок площадью 440 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:236, земельный участок площадью 49 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:237.

24 сентября 2007 года указанный договор об ипотеке зарегистрирован в установленном законом порядке Управлением Росреестра по Московской области, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации договора ипотеки № 50-50-98/018/2007-097.

По соглашению сторон общая залоговая стоимость предмета залога составляет сумму, эквивалентную 633 583 986 долларов США, что по курсу Банка России на день подписания договора составляет 16 826 406 708,20 руб. Залоговая стоимость предмета залога определена исходя из рыночной стоимости указанных в пп. 1.1.1.-1.1.4 договора земельных участков, определенной по состоянию на 31.10.2006 в отчете независимого оценщика ООО "Найт Фрэнк" "Отчет о рыночной стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино, Битягово, Поливаново, Судаково" (п. 1.2. договора ипотеки).

Также пунктами 1.2.1 – 1.2.4 договора ипотеки установлена залоговая стоимость каждого заложенного земельного участка в долларах США.

При этом стороны в договоре ипотеки установили, что на дату подписания договора, а также на любую дату действия договора залоговая стоимость предмета залога будет определяться в рублях по курсу Банка России на дату проведения оценки.

30.09.2008, 22.10.2008, 25.11.2008 между ООО «АМТ Банк» (кредитор) и ООО «Логоспарк Батайский» были заключены кредитные договоры №№ Р/00/08/8295, Р/00/08/8845, Р/00/08/9354 (т. 4 л.д. 47, 77, 113).

Обеспечение исполнения обязательств по указанным кредитным договорам 04.06.2009 между ООО «АМТ Банк» и ООО «ИнвестХолдингСтрой» был заключен договор об ипотеке № Р/00/08/8283/02, зарегистрированный Управлением Росреестра по Московской области 29.01.2009 ГРН 50-50-98/013/22009-449, предметом которого является земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

Дополнительным соглашением от 11.05.2011 к договору об ипотеке № Р/00/08/8283/02 (т. 4 л.д. 14) стороны установили, что рыночная стоимость предмета ипотеки составляет 6 628 910 000 руб., залоговая стоимость – 5 303 128 000 руб.

02 февраля 2009 года АО "БТА Банк" был национализирован, бывший менеджмент отстранен от управления.

В процессе инвентаризации имущества и обязательств банка истцом установлено, что 29.04.2008 на основании договора перевода долга № ПД 08-05 права и обязанности Компании Netgold Services Ltd. (республика Сейшельские острова) по указанным кредитным договорам были переведены на Компанию Bathgate Holding Sarl. (Люксембург) (новый заемщик).

Вступившим в законную силу решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 24.04.2009 по де-



ду № 2-2277/09 (т. 7 л.д. 85) договор перевода долга от 29.04.2008 N ПД 08-05 признан недействительным.

Поскольку в срок, установленный в договоре, заемщик не исполнил своих обязательств по возврату кредита и оплате вознаграждения, АО "БТА Банк" обратилось в Арбитражный суд Московской области с рассматриваемым требованием (принято к производству по делу № А41-25751/12).

Решениями Арбитражного суда г. Москвы по делам №№ А40-72824/12, А40-72821/12, А40-72819/12 удовлетворены требования ООО «АМТ Банк» к ООО «Логопарк Батайский» о взыскании задолженности по указанным кредитным договорам на общую сумму 4 490 973 523,91 руб. (т. 11 л.д. 20, 23, 26).

Поскольку в срок, установленный в договоре, заемщик не исполнил своих обязательств по возврату кредита и оплате вознаграждения, ООО "АМТ Банк" обратилось в Арбитражный суд Московской области с рассматриваемым требованием (принято к производству по делу № А41-34673/12).

Заявляя требование об обращении взыскания за заложенное имущество ООО «АМТ Банк» просит установить первоначальную продажную цену заложенного имущества в размере 539 760 000 руб., исходя из оценки рыночной стоимости заложенного имущества, проведенной по заказу истца.

Возражений против определения первоначальной продажной цены заложенного имущества по требованию ООО «АМТ Банк» в данном размере в ходе производства по делу лицами, участвующими в деле, не заявлено.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-40751/11 (т. 7 л.д. 98), отказано в иске ООО «ИнвестХолдингСтрой» к АО «БТА Банк» о признании прекратившейся с 29.04.2008 ипотеки, возникшей на основании договора об ипотеки от 29.01.2007, заключенного между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО «БТА Банк».

Указанным судебным актом суд апелляционной инстанции, в частности, указал, что соглашение о переводе долга № ПД 08-05 не может изменять ни кредитные, ни залоговые правоотношения, установленные заключенными сторонами договорами, и что оснований для прекращения ипотеки в силу ст. 356 ГК РФ не установлено.

Возражая против удовлетворения заявленных требований АО «БТА Банк», лица, участвующие в деле ссылаются на отсутствие в ЕГРП регистрационных записей о наличии обременения в виде залога в пользу АО "БТА Банк", что, по их мнению, не позволяет залогодержателю ссылаться на существование ипотеки, а судебные акты являются лишь основанием для государственной регистрации ипотеки. Кроме того, указывают, что определенная сторонами договора залоговая стоимость предмета залога не является начальной продажной ценой заложенного имущества, если об этом прямо не указано в договоре.

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле и явившихся в судебное заседание, изучив материалы дела, оценив представленные доказательства, суд приходит к выводу, что требования АО «БТА Банк» и ООО «АМТ Банк» подлежат удовлетворению с установлением очередности удовлетворения требований залогодержателей.

Согласно ст. 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.



В соответствии с п. 1 ст. 334 ГК РФ в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом.

Пунктом 3.3.3. Генерального кредитного договора также предусмотрено право Истца обратиться с иском на предмет залога в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по Кредитным договорам.

Пунктом 2 ст. 334 ГК РФ предусмотрено, что залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества (ипотека) регулируется Законом об ипотеке.

В силу пункта 1 статьи 348 ГК РФ залогодержатель приобретает право обратиться с иском на предмет залога, если в день наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом, оно не будет исполнено.

Требования залогодержателя удовлетворяются из стоимости заложенного имущества по решению суда, если иное не предусмотрено соглашением залогодателя с залогодержателем.

В силу статьи 337 ГК РФ если иное не предусмотрено договором, залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности, проценты, неустойку, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание заложенной вещи и расходов по взысканию.

Согласно пункту 1 статьи 350 ГК РФ реализация (продажа) заложенного недвижимого имущества, на которое в соответствии со статьей 349 ГК РФ обращено взыскание, осуществляется в порядке, установленном Законом об ипотеке, если иное не предусмотрено законом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Как следует из пункта 1 статьи 50 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" залогодержатель вправе обратиться с иском на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статьях 3 и 4 названного Закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

Как усматривается из материалов дела, АО "БТА Банк" обратилось в арбитражный суд с иском к Управлению Росреестра по Московской области, ЗАО "ИнвестХолдингСтрой", ООО УК "Флеминг Фэмили энд Партнерс", ООО "АМТ БАНК" (дело № А41-18371/11) о признании недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, заключенного между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО "БТА Банк", зарегистрированного Управлением Росреестра по Московской области 19.02.2009 за ГРН N 50-50-98/008/2009-228. Регистрационные записи об ипотеке земельных участков погашены.

Как было указано выше и установлено в ходе рассмотрения дела N А41-18371/11, на основании соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипо-



теке от 29.01.2007 и после погашения регистрационных записей об ипотеке спорных земельных участков, ЗАО "ИнвестХолдингСтрой" передало в ипотеку ООО "АМТ БАНК" земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

ЗАО "ИнвестХолдингСтрой" передало в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй", находящегося в доверительном управлении ООО УК "Джи Эйч Пи" земельный участок площадью 29800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 21.05.2015 по делу N A41-18371/11 (т. 11 л.д. 71):

признано недействительным Соглашение от 06 октября 2008 года о расторжении Договора об ипотеке от 29 января 2007 года, оформленное между ООО "ИнвестХолдингСтрой" и Акционерным обществом "Банк ТуранАлем", государственный регистрационный номер записи N 50-50-98/008/2009-228 от 19 февраля 2009 года.

признано (восстановлено) право залога (ипотеки) Акционерного общества "БТА Банк" на следующие земельные участки:

- земельный участок площадью 2 616 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050421:0022, а также земельные участки, образованные из него с кадастровыми номерами: 50:28:005 04 21:234, 50:28:005 04 21:235, 50:28:005 04 21:236, 50:28:005 04 21:237,

- земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050313:0031,

- земельный участок площадью 64 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032,

- земельный участок площадью 2 768 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050208:0010.

признана недействительной сделка по передаче ООО "ЦентрИнвест" земельного участка площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй".

При этом АО «БТА Банк отказано в удовлетворении части требований, в том числе в удовлетворении требований о признании недействительным Договора ипотеки N P/00/08/8283/ДЗ/02 от 04 июня 2009 года, государственный регистрационный номер записи N 50-50-98/013/2009-449 от 29 июля 2009 года и признании отсутствующим право залога (ипотеки) ООО "АМТ Банк" на земельный участок площадью 2 768 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

Пунктом 2 статьи 69 АПК РФ установлен принцип освобождения от доказывания фактов, имеющих преюдициальное значение.

В соответствии с пунктом 2 статьи 69 АПК РФ не доказываются вновь при рассмотрении судом другого дела, в котором участвуют те же лица, обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда.

В указанном судебном акте по делу № А41-18371/11, имеющим преюдициальное значение для рассматриваемого спора, среди прочего, суд указал, что с учетом восстановления права залога АО "БТА Банк" на спорные земельные участки возникший в силу вышеуказанных договоров ипотеки залог в пользу ООО "АМТ



БАНК" является последующим залогом по отношению к залому спорного имущества в пользу АО "БТА Банк".

В обоснование своих доводов ООО УК "Джи Эйч Пи" и ООО "АМТ БАНК" ссылаются на то, что отсутствие в ЕГРП регистрационных записей о наличии обременения в виде залога в пользу АО "БТА Банк" не позволяет залогодержателю ссылаться на существование ипотеки, а судебные акты по делу N А41-18371/11 являются лишь основанием для государственной регистрации ипотеки.

Судебными актами по делу А41-18371/2011 установлено, что соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 является ничтожной сделкой ввиду подложности подписи на соглашении.

Таким образом, поскольку в силу пункта 1 статьи 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения, АО "БТА Банк" на момент заключения ЗАО "ИнвестХолдингСтрой" и ООО "АМТ Банк" договора ипотеки являлось залогодержателем земельных участков на основании действовавшего договора об ипотеке.

При рассмотрении дела N А41-18371/11 судами с учетом положений статьи 7 Соглашения стран СНГ от 20.03.1992 "О порядке разрешения споров, связанных с осуществлением хозяйственной деятельности", пункта 1 статьи 52 Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Минск, 22.01.1993, ратифицирована Федеральным законом от 04.08.1994 N 16-ФЗ) установлено, что решение Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы признается на территории РФ без специального производства.

Таким образом, учитывая изложенное, суд приходит к выводу о том, что поскольку у истца возникло право требования задолженности по кредитному договору, а должником не представлено доказательств исполнения основного обязательства, истец вправе получить возмещение своих требований за счет обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации.

Не может быть признан обоснованным применительно именно к данному делу и сложившимся спорным правоотношениям довод ООО "АМТ Банк" об отсутствии оснований для определения начальной продажной стоимости предмета залога (ипотеки) исходя из залоговой стоимости, указанной в договоре об ипотеке.

ООО "АМТ Банк" в обоснование доводов апелляционной жалобы ссылался на то, что согласно приговору Дорогомиловского районного суда г. Москвы отчет компании Найт Фрэнк о рыночной стоимости спорных земельных участков является недостоверным. Сотрудники компании были введены в заблуждение осужденных лиц. В связи с чем, общество указывает, что использование результатов проведения оценки, содержащихся в отчетах, является необоснованным и незаконным.

Вместе с тем суд исходит из того, что факты относительно рыночной стоимости земельных участков, изложенные в приговоре, сами по себе не могут служить основанием для определения в рамках настоящего дела иной начальной продажной цены предмета залога и отмены решения суда первой инстанции, поскольку цена определена исходя из ее оценки по соглашению сторон в договоре ипотеки, ходатайств о проведении экспертизы на предмет установления рыночной стоимости спорных участков представители участвующих лиц не заявляли. А ввиду того, что собственник спорных земельных участков - ЗАО "ИнвестХолдингСтрой" - на момент рассмотрения дела признан банкротом, указание в решении суда по на-



стоящему делу начальной продажной цены предмета залога в размере, согласованном в договоре ипотеки, никаким образом не может нарушить прав лиц, участвующих в деле, поскольку оценка рыночной стоимости предмета залога подлежит установлению в соответствии с требованиями Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)".

В ходе рассмотрения дела представителем ООО "АМТ Банк" также указал, что исковое заявление АО "БТА Банк" об обращении взыскания на недвижимое имущество подлежит оставлению без рассмотрения, поскольку решением Арбитражного суда Московской области от ЗАО "ИнвестХолдингСтрой" признано банкротом, в связи с чем все иски о взыскании с него денежных средств подлежат оставлению без рассмотрения.

В соответствии с пунктом 27 Постановления Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 N 35 "О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве" в силу абзаца второго пункта 1 статьи 63, абзаца второго пункта 1 статьи 81, абзаца восьмого пункта 1 статьи 94 и абзаца седьмого пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве с даты введения наблюдения, финансового оздоровления, внешнего управления и конкурсного производства требования кредиторов по денежным обязательствам и об уплате обязательных платежей, за исключением текущих платежей, могут быть предъявлены только в рамках дела о банкротстве в порядке статей 71 или 100 Закона.

В связи с этим все иски о взыскании с должника долга по денежным обязательствам и обязательным платежам, за исключением текущих платежей и неразрывно связанных с личностью кредитора обязательств должника-гражданина, поданные в день введения наблюдения или позднее во время любой процедуры банкротства, подлежат оставлению без рассмотрения на основании пункта 4 части 1 статьи 148 АПК РФ. Однако рассмотрение таких исковых заявлений и принятие по ним решения по существу само по себе не препятствует в дальнейшем включению соответствующего требования в реестр с учетом абзаца третьего пункта 1 статьи 142 Закона о банкротстве и пункта 24 настоящего постановления.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 148 АПК РФ арбитражный суд оставляет исковое заявление без рассмотрения, если после его принятия к производству установит, что заявлено требование, которое в соответствии с федеральным законом должно быть рассмотрено в деле о банкротстве.

Между тем, с рассматриваемым иском АО «БТА Банк» обратилось в арбитражный суд ранее введения процедуры банкротства наблюдение в отношении ЗАО «ИнвестХолдингСтрой», в связи с чем исковое заявление по настоящему делу не подлежит оставлению без рассмотрения.

Суд также приходит к выводу, что, поскольку, как указал суд апелляционной инстанции в постановлении по делу № А41-18371/11, оснований для выводов о прекращении ипотеки, залогодержателем по которой является ООО «АМТ Банк», не имеется, а у ООО «АМТ Банк» также возникло право требования задолженности по кредитному договору, подтвержденное вступившими в законную силу решениями Арбитражного суда г. Москвы, принимая во внимание, что должником не представлено доказательств исполнения основного обязательства, ООО «АМТ Банк» также вправе получить возмещение своих требований за счет обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации.



Пунктом 2 ст. 346 ГК РФ установлено, что если иное не предусмотрено законом или договором и не вытекает из существа залога, залогодатель вправе отчуждать предмет залога, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо иным образом распоряжаться им только с согласия залогодержателя.

В соответствии с п. 2 ст. 342 ГК РФ последующий залог допускается, если он не запрещен предшествующими договорами о залоге.

В соответствии с п. 2 ст. 37 Федерального закона Российской Федерации от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон об ипотеке) имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

В силу ст. 324 ГК РФ в случаях, если имущество, находящееся в залоге, становится предметом еще одного залога в обеспечение других требований (последующий залог), требования последующего залогодержателя удовлетворяются из стоимости этого имущества после требований предшествующих залогодержателей.

С учетом правовой позиции судов, изложенной в судебных актах по делу № А41-18371/11, в целях правовой определенности, с учетом предмета и оснований рассматриваемых требований, суд считает необходимым установить следующую очередность удовлетворения требований залогодержателей: предшествующий залогодержатель – АО «БТА Банк», последующий залогодержатель ООО «АМТ Банк».

Учитывая изложенное, требования АО «БТА Банк» и ООО «АМТ Банк» подлежат удовлетворению в полном объеме с учетом очередности удовлетворения требований залогодержателей.

Статьей 110 АПК РФ закреплено, что судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Излишне уплаченная государственная пошлина подлежит возврату истцу из федерального бюджета.

Руководствуясь статьями ст. 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

1. Требования АО «БТА Банк» удовлетворить.

2. Обратить взыскание на предмет залога по договору ипотеки от 29.01.2007, заключенному между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО «Банк ТуранАлем», в пользу АО «БТА Банк», путем продажи с публичных торгов в отношении следующего имущества:

- земельный участок площадью 1 205 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:234, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 162 458 100 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов,

- земельный участок площадью 922 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:235, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквива-



лентной 124 304 040 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов,

- земельный участок площадью 440 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:236, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 59 320 800 долларов США, в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов,

- земельный участок площадью 49 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:237, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 6 606 180 долларов США в рублях по курсу банка России на дату проведения торгов,

- земельный участок площадью 29800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 2 899 540 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов,

- земельный участок площадью 64300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 8 668 926 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов,

- земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 269 326 400 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов.

3. Требования ООО «АМТ Банк» удовлетворить.

4. Обратить взыскание на предмет залога по договору об ипотеке (залоге недвижимости) от 04.06.2009 № Р/00/08/8283/ДЗ/02, заключенному между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «АМТ Банк», в пользу ООО «АМТ Банк», путем продажи с публичных торгов в отношении земельного участка площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010, установив начальную продажную цену предмета залога 539 760 000 руб.

5. Установить следующую очередность удовлетворения требований залогодержателей: предшествующий залогодержатель – АО «БТА Банк», последующий залогодержатель ООО «АМТ Банк».

6. Взыскать с ООО «ИнвестХолдингСтрой» в пользу АО «БТА Банк» расходы по оплате государственной пошлины в размере 28000 руб.

Возвратить АО «БТА Банк» из федерального бюджета излишне уплаченную государственную пошлину в размере 172000 руб.

7. Взыскать с ООО «ИнвестХолдингСтрой» в пользу ООО «АМТ Банк» расходы по оплате государственной пошлины в размере 4000 руб.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение одного месяца со дня его принятия.

Судья

Н.А.Панкратьева



8_3761752



Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д. 18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ
(резолютивная часть)

г. Москва
30 июня 2015 года

Дело №А41-25751/12

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Н.А.Панкратевой,
при ведении протокола судебного заседания Нарусов Г.К.
рассмотрев в судебном заседании объединенное дело
по иску АО «БТА Банк»
по иску ООО «АМТ Банк»
об обращении взыскания на заложенное имущество
при участии в судебном заседании – согласно протоколу

Руководствуясь статьями ст. 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального
кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. Требования АО «БТА Банк» удовлетворить.
2. Обратить взыскание на предмет залога по договору ипотеки от 29.01.2007, заключенному между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО «Банк ТуранАлем», в пользу АО «БТА Банк», путем продажи с публичных торгов в отношении следующего имущества:
 - земельный участок площадью 1 205 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:234, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 162 458 100 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов,
 - земельный участок площадью 922 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:235, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 124 304 040 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов,
 - земельный участок площадью 440 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:236, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 59 320 800 долларов США, в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов,
 - земельный участок площадью 49 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:237, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме,



эквивалентной 6 606 180 долларов США в рублях по курсу банка России на дату проведения торгов,

- земельный участок площадью 29800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 2 899 540 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов,

- земельный участок площадью 64300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 8 668 926 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов,

- земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 269 326 400 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов.

3. Требования ООО «АМТ Банк» удовлетворить.

4. Обратить взыскание на предмет залога по договору об ипотеке (залоге недвижимости) от 04.06.2009 № Р/00/08/8283/ДЗ/02, заключенному между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «АМТ Банк», в пользу ООО «АМТ Банк», путем продажи с публичных торгов в отношении земельного участка площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010, установив начальную продажную цену предмета залога 539 760 000 руб.

5. Установить следующую очередность удовлетворения требований залогодержателей: предшествующий залогодержатель – АО «БТА Банк», последующий залогодержатель ООО «АМТ Банк».

6. Взыскать с ООО «ИнвестХолдингСтрой» в пользу АО «БТА Банк» расходы по оплате государственной пошлины в размере 28000 руб.

Возвратить АО «БТА Банк» из федерального бюджета излишне уплаченную государственную пошлину в размере 172000 руб.

7. Взыскать с ООО «ИнвестХолдингСтрой» в пользу ООО «АМТ Банк» расходы по оплате государственной пошлины в размере 4000 руб.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение одного месяца со дня его принятия.

Судья

Н.А.Панкратьева



383/2015-87861(1)



ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, www.10aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

08 декабря 2015 года

Дело № А41-25751/12

Резолютивная часть постановления объявлена 01 декабря 2015 года

Постановление изготовлено в полном объеме 08 декабря 2015 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Марченковой Н.В.,
судей Ивановой Л.Н., Александрова Д.Д.,
при ведении протокола судебного заседания Дорохиным Д.С.
при участии в судебном заседании лиц согласно протоколу 01.12.2015 г.
рассмотрев в судебном заседании апелляционные жалобы ООО УК «Джи Эйч Пи» и АО
«БТА Банк» на решение Арбитражного суда Московской области от 06 июля 2015 года
по делу № А41-25751/12,
по иску (заявлению) АО «БТА БАНК»
к ООО «ЦентрИнвест», ООО «ИнвестХолдингСтрой», ООО УК «Джи Эйч Пи» Д.У. об
обращении взыскания на заложенное имущество,
при участии – Нетголд Сервисес Лтд, Базгейт Холдинг Сарл, ООО «АМТ Банк», Банк
России,
по иску ООО «АМТ БАНК» к ООО «ИнвестХолдингСтрой» об обращении взыскания на
заложенное имущество,
при участии – ООО «Логопарк Батайский», АО «БТА Банк»,

УСТАНОВИЛ:

акционерное общество «БТА Банк» (истец) обратилось в Арбитражный суд
Московской области с иском к ООО «ИнвестХолдингСтрой», ООО УК «Флеминг



Фэмили энд Партнерс», ООО «ЦентрИнвест», при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Нетголд Сер-висес Лтд., Базгейт Холдинг Сарл, ООО «АМТ Банк» об обращении взыскания на следующее заложенное имущество: земельный участок площадью 1 205 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:234, земельный участок площадью 922 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:235, земельный участок площадью 440 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:236, земельный участок площадью 49 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:237, земельный участок площадью 29800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, земельный участок площадью 64300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032, земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

К участию в деле также в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Банк России.

В ходе производства по делу ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» переименовано в ООО УК «Джи эйч Пи».

ООО «АМТ Банк» также обратилось в Арбитражный суд Московской области (т. 4 л.д. 2) с требованием к ООО «ИнвестХолдингСтрой», при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, ООО «Логопарк Батайский», АО «БТА Банк», с требованием об обращении взыскания на заложенное имущество - земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010 (дело № А41-34673/12).

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-34673/12 (т. 5 л.д. 126) дело по заявлениям АО «БТА Банк» и ООО «АМТ Банк» объединены в одно производство для совместного рассмотрения с присвоением объединенному делу № А41-25751/12.

Таким образом, в рамках дела № А41-25751/12 рассматриваются требования истца и третьего лица, заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора.

Решением Арбитражного суда Московской области от 06 июля 2015 года требования АО «БТА Банк» удовлетворены.



Обращено взыскание на предмет залога по договору ипотеки от 29.01.2007, заключенному между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО «Банк ТуранАлем», в пользу АО «БТА Банк», путем продажи с публичных торгов в отношении следующего имущества:

- земельный участок площадью 1 205 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:234, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 162 458 100 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов,
- земельный участок площадью 922 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:235, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 124 304 040 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов,
- земельный участок площадью 440 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:236, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 59 320 800 долларов США, в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов,
- земельный участок площадью 49 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:237, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 6 606 180 долларов США в рублях по курсу банка России на дату проведения торгов,
- земельный участок площадью 29800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 2 899 540 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов,
- земельный участок площадью 64300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 8 668 926 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов,
- земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 269 326 400 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов.

Кроме того, требования ООО «АМТ Банк» удовлетворены.

Обращено взыскание на предмет залога по договору об ипотеке (залоге недвижимости) от 04.06.2009 № Р/00/08/8283/ДЗ/02, заключенному между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «АМТ Банк», в пользу ООО «АМТ Банк», путем продажи с публичных торгов в отношении земельного участка площадью 2 768 000



кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010, установив начальную продажную цену предмета залога 539 760 000 руб.

Установлена следующую очередность удовлетворения требований залогодержателей: предшествующий залогодержатель – АО «БТА Банк», последующий залогодержатель ООО «АМТ Банк».

Не согласившись с решением суда, ООО УК «Джи эйч пи» и АО «БТА Банк» обратились в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционными жалобами, полагая, что судом первой инстанции неполно выяснены обстоятельства, имеющие значение для дела, выводы, изложенные в решении, не соответствуют обстоятельствам дела, а также нарушены нормы материального и процессуального права.

Законность и обоснованность принятого судом первой инстанции решения проверены арбитражным апелляционным судом в порядке статей 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании арбитражного апелляционного суда представитель заявителя поддержал в полном объеме доводы, изложенные в апелляционной жалобе, просил решение суда первой инстанции отменить, в удовлетворении исковых требований отказать.

Представитель ООО "АМТ БАНК" возражал против доводов заявителя апелляционной жалобы по мотивам, изложенным в отзыве и дополнении к нему, просил решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, арбитражный апелляционный суд считает, что имеются основания для изменения решения суда первой инстанции.

Согласно искового заявления, 20.12.2006 между АО "БТА Банк" (кредитор) и Компанией Netgold Services Ltd. (заемщик) заключены: генеральный кредитный договор N 2000/06/142 (об установлении лимита кредитования) (т. 1 л.д. 67) и кредитный договор N 2000/06/100/2735 (т. 1 л.д. 90).

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по вышеназванным кредитным договорам 29.01.2007 между АО "БТА Банк" (кредитор) и ЗАО "Инвест-



Холдинг Лимитед" (залогодатель) заключен договор об ипотеке № б/н (т. 1 л.д. 142), предметом которого являются следующие земельные участки: земельный участок площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, земельный участок площадью 29800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, земельный участок площадью 64300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032, земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

В ходе производства по делу участок площадью с кадастровым номером 50:28:005 04 21:0022 прекратил свое существование в связи с его разделом и образованием в его границах четырех земельных участков, а именно земельный участок площадью 1 205 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:234, земельный участок площадью 922 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:235, земельный участок площадью 440 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:236, земельный участок площадью 49 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:237.

24 сентября 2007 года указанный договор об ипотеке зарегистрирован в установленном законом порядке Управлением Росреестра по Московской области, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации договора ипотеки N 50-50-98/018/2007-097.

По соглашению сторон общая залоговая стоимость предмета залога составляет сумму, эквивалентную 633 583 986 долларов США, что по курсу Банка России на день подписания договора составляет 16 826 406 708,20 руб. Залоговая стоимость предмета залога определена исходя из рыночной стоимости указанных в пп. 1.1.1.-1.1.4 договора земельных участков, определенной по состоянию на 31.10.2006 в отчете независимого оценщика ООО "Найт Фрэнк" "Отчет о рыночной стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино, Битягово, Поливаново, Судаково" (п. 1.2. договора ипотеки).

Также пунктами 1.2.1 – 1.2.4 договора ипотеки установлена залоговая стоимость каждого заложенного земельного участка в долларах США.

При этом стороны в договоре ипотеки установили, что на дату подписания договора, а также на любую дату действия договора залоговая стоимость предмета залога будет определяться в рублях по курсу Банка России на дату проведения оценки.



30.09.2008, 22.10.2008, 25.11.2008 между ООО «АМТ Банк» (кредитор) и ООО «Логопарк Батайский» были заключены кредитные договоры №№ Р/00/08/8295, Р/00/08/8845, Р/00/08/9354 (т. 4 л.д. 47, 77, 113).

В обеспечение исполнения обязательств по указанным кредитным договорам 04.06.2009 между ООО «АМТ Банк» и ООО «ИнвестХолдингСтрой» был заключен договор об ипотеке № Р/00/08/8283/02, зарегистрированный Управлением Росреестра по Московской области 29.01.2009 ГРН 50-50-98/013/22009-449, предметом которого является земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

Дополнительным соглашением от 11.05.2011 к договору об ипотеке № Р/00/08/8283/02 (т. 4 л.д. 14) стороны установили, что рыночная стоимость предмета ипотеки составляет 6 628 910 000 руб., залоговая стоимость – 5 303 128 000 руб.

02 февраля 2009 года АО "БТА Банк" был национализирован, бывший менеджмент отстранен от управления.

В процессе инвентаризации имущества и обязательств банка истцом установлено, что 29.04.2008 на основании договора перевода долга № ПД 08-05 права и обязанности Компании Netgold Services Ltd. (республика Сейшельские острова) по указанным кредитным договорам были переведены на Компанию Bathgate Holding Sarl. (Люксембург) (новый заемщик).

Вступившим в законную силу решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 24.04.2009 по делу № 2-2277/09 (т. 7 л.д. 85) договор перевода долга от 29.04.2008 N ПД 08-05 признан недействительным.

Поскольку в срок, установленный в договоре, заемщик не исполнил своих обязательств по возврату кредита и оплате вознаграждения, АО "БТА Банк" обратилось в Арбитражный суд Московской области с рассматриваемым требованием (принято к производству по делу № А41-25751/12).

Решениями Арбитражного суда г. Москвы по делам №№ А40-72824/12, А40-72821/12, А40-72819/12 удовлетворены требования ООО «АМТ Банк» к ООО «Логопарк Батайский» о взыскании задолженности по указанным кредитным договорам на общую сумму 4 490 973 523,91 руб. (т. 11 л.д. 20, 23, 26).



Поскольку в срок, установленный в договоре, заемщик не исполнил своих обязательств по возврату кредита и оплате вознаграждения, ООО "АМТ Банк" обратилось в Арбитражный суд Московской области с рассматриваемым требованием (принято к производству по делу № А41-34673/12).

Заявляя требование об обращении взыскания за заложенное имущество ООО «АМТ Банк» просит установить первоначальную продажную цену заложенного имущества в размере 539 760 000 руб., исходя из оценки рыночной стоимости заложенного имущества, проведенной по заказу истца.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-40751/11 (т. 7 л.д. 98), отказано в иске ООО «ИнвестХолдингСтрой» к АО «БТА Банк» о признании прекратившейся с 29.04.2008 ипотеки, возникшей на основании договора об ипотеки от 29.01.2007, заключенного между ООО «Инвест-ХолдингСтрой» и АО «БТА Банк».

Указанным судебным актом суд апелляционной инстанции, в частности, указал, что соглашение о переводе долга № ПД 08-05 не может изменять ни кредитные, ни залоговые правоотношения, установленные заключенными сторонами договорами, и что оснований для прекращения ипотеки в силу ст. 356 ГК РФ не установлено.

Возражая против заявленных требований АО «БТА Банк», лица, участвующие в деле ссылаются на отсутствие в ЕГРП регистрационных записей о наличии обременения в виде залога в пользу АО "БТА Банк", что, по их мнению, не позволяет залогодержателю ссылаться на существование ипотеки, а судебные акты являются лишь основанием для государственной регистрации ипотеки. Кроме того, указывают, что определенная сторонами договора залоговая стоимость предмета залога не является начальной продажной ценой заложенного имущества, если об этом прямо не указано в договоре.

Удовлетворяя требования АО «БТА Банк» и ООО «АМТ Банк» суд первой инстанции, основываясь на положениях ст. ст. 329, 334, 337, 348, 349, 350 ГК РФ, пункта 1 статьи 50, пункта 1 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и п. 3.3.3 генерального кредитного договора, исходил из нижеследующего.



АО "БТА Банк" обратилось в арбитражный суд с иском к Управлению Росреестра по Московской области, ЗАО "ИнвестХолдингСтрой", ООО УК "Флеминг Фэмили энд Партнерс", ООО "АМТ БАНК" (дело № А41-18371/11) о признании недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, заключенного между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО "БТА Банк", зарегистрированного Управлением Росреестра по Московской области 19.02.2009 за ГРН N 50-50-98/008/2009-228. Регистрационные записи об ипотеке земельных участков погашены.

Как было указано выше и установлено в ходе рассмотрения дела N А41-18371/11, на основании соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 и после погашения регистрационных записей об ипотеке спорных земельных участков, ЗАО "ИнвестХолдингСтрой" передало в ипотеку ООО "АМТ БАНК" земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010. ЗАО "ИнвестХолдингСтрой" передало в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй", находящегося в доверительном управлении ООО УК "Джи Эйч Пи" земельный участок площадью 29800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 21.05.2015 по делу N А41-18371/11 (т. 11 л.д. 71):

признано недействительным Соглашение от 06 октября 2008 года о расторжении Договора об ипотеке от 29 января 2007 года, оформленное между ООО "ИнвестХолдингСтрой" и Акционерным обществом "Банк ТуранАлем", государственный регистрационный номер записи N 50-50-98/008/2009-228 от 19 февраля 2009 года.

признано (восстановлено) право залога (ипотеки) Акционерного общества "БТА Банк" на следующие земельные участки:

- земельный участок площадью 2 616 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050421:0022, а также земельные участки, образованные из него с кадастровыми номерами: 50:28:005 04 21:234, 50:28:005 04 21:235, 50:28:005 04 21:236, 50:28:005 04 21:237.
- земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050313:0031,



- земельный участок площадью 64 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032,
- земельный участок площадью 2 768 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050208:0010.
признана недействительной сделка по передаче ООО "ЦентрИнвест" земельного участка площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспекти-ва-фонд второй".

При этом АО «БТА Банк отказано в удовлетворении части требований, в том числе в удовлетворении требований о признании недействительным Договора ипотеки N P/00/08/8283/ДЗ/02 от 04 июня 2009 года, государственный регистрационный номер записи N 50-50-98/013/2009-449 от 29 июля 2009 года и признании отсутствующим право залога (ипотеки) ООО "АМТ Банк" на земельный участок площадью 2 768 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

В порядке ст. 69 АПК РФ по делу № А41-18371/11 установлено, что с учетом восстановления права залога АО "БТА Банк" на спорные земельные участки возникший в силу вышеуказанных договоров ипотеки залог в пользу ООО "АМТ БАНК" является последующим залогом по отношению к залому спорного имущества в пользу АО "БТА Банк".

В обоснование своих доводов ООО УК "Джи Эйч Пи" и ООО "АМТ БАНК" ссылаются на то, что отсутствие в ЕГРП регистрационных записей о наличии обременения в виде залога в пользу АО "БТА Банк" не позволяет залогодержателю ссылаться на существование ипотеки, а судебные акты по делу N А41-18371/11 являются лишь основанием для государственной регистрации ипотеки.

Судебными актами по делу А41-18371/2011 установлено, что соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 является ничтожной сделкой ввиду подложности подписи на соглашении.

Таким образом, поскольку в силу пункта 1 статьи 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения, АО "БТА Банк" на момент заключения ЗАО "ИнвестХолдингСтрой" и ООО "АМТ Банк" договора ипотеки являлось залогодержателем земельных участков на основании действовавшего договора об ипотеке.



При рассмотрении дела N A41-18371/11 судами с учетом положений статьи 7 Соглашения стран СНГ от 20.03.1992 "О порядке разрешения споров, связанных с осуществлением хозяйственной деятельности", пункта 1 статьи 52 Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Минск, 22.01.1993, ратифицирована Федеральным законом от 04.08.1994 N 16-ФЗ) установлено, что решение Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы признается на территории РФ без специального производства.

Таким образом, учитывая изложенное, суд первой инстанции пришел к правомерному выводу, что поскольку у истца возникло право требования задолженности по кредитному договору, а должником не представлено доказательств исполнения основного обязательства, истец вправе получить возмещение своих требований за счет обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации.

Суд первой инстанции указал, что не может быть признан обоснованным применительно именно к данному делу и сложившимся спорным правоотношениям довод ООО "АМТ Банк" об отсутствии оснований для определения начальной продажной стоимости предмета залога (ипотеки) исходя из залоговой стоимости, указанной в договоре об ипотеке.

ООО "АМТ Банк" в обоснование доводов апелляционной жалобы ссылался на то, что согласно приговору Дорогомиловского районного суда г. Москвы отчет компании Найт Фрэнк о рыночной стоимости спорных земельных участков является недостоверным. Сотрудники компании были введены в заблуждение осужденных лиц. В связи с чем, общество указывает, что использование результатов проведения оценки, содержащихся в отчетах, является необоснованным и незаконным.

Суд первой инстанции указал, что факты относительно рыночной стоимости земельных участков, изложенные в приговоре, сами по себе не могут служить основанием для определения в рамках настоящего дела иной начальной продажной цены предмета залога и отмены решения суда первой инстанции, поскольку цена определена исходя из ее оценки по соглашению сторон в договоре ипотеки, ходатайств о проведении экспертизы на предмет установления рыночной стоимости спорных участков представители участвующих лиц не заявляли. А ввиду того, что собственник спорных земельных участков - ЗАО "ИнвестХолдингСтрой" - на момент рассмотрения



дела признан банкротом, указание в решении суда по настоящему делу начальной продажной цены предмета залога в размере, согласованном в договоре ипотеки, никаким образом не может нарушить прав лиц, участвующих в деле, поскольку оценка рыночной стоимости предмета залога подлежит установлению в соответствии с требованиями Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)".

При этом, суд первой инстанции, удовлетворяя требования заявленные в отношении одного и того же земельного участка, установил начальную продажную цену по требованию АО "БТА Банк" исходя из соглашения сторон (п. 1.2 договора ипотеки) эквивалентную 633 583 986 долларов США, что по курсу Банка России на день подписания договора составляет 16 826 406 708,20 руб. и по требованию ООО «АМТ Банк» исходя из договор об ипотеке № Р/00/08/8283/02 отчета об оценке размера 539 760 000 руб.,

При этом, отчет об оценке по исковому требованию ООО «АМТ Банк», в материалах дела отсутствует.

Учитывая изложенное, апелляционный суд приходит к выводу, что суд первой инстанции установил разный размер начальной продажной цены в отношении одного и того же земельного участка.

Следовательно, выводы суда первой инстанции, являются ошибочными, кроме того, размер начальной продажной цены, предложенный ответчиком не подтвержден соответствующими доказательствами.

При этом, в суде апелляционной инстанции стороны признали в письменном виде факт, что размер начальной продажной цены в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0010 составляет размер 269 3226 400 долларов США.

Принимая во внимание изложенные обстоятельства, руководствуясь [статьей 170](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, решение Арбитражного суда Московской области от 06 июля 2015 года подлежит изменению в отношении начальной продажной цены предмета залога по земельному участку с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0010 в сумме 539 760 000 руб.



Подлежит установлению в качестве начальной продажной цены предмета залога - земельного участка площадью 2 768 000 кв. м. с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0010 сумма в размере 269 326 400 долларов США.

Руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 2 статьи 269, пунктом 4 части 1 статьи 270, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 06.07.2015 года по делу № А41-25751/12 изменить в части удовлетворения встречных требований ООО «АМТ Банк» в отношении начальной продажной цены предмета залога 539 760 000 руб.

Установить начальную продажную цену предмета залога - земельного участка площадью 2 768 000 кв. м. с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0010 в размере 269 326 400 долларов США.

В остальной части решение оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Постановление арбитражного суда апелляционной инстанции может быть обжаловано в порядке кассационного производства в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу.

Председательствующий

Н.В. Марченкова

Судьи

Л.Н. Иванова

Д.Д. Александров



106513_751665



АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезневская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
06.11.2015

Дело № А41-25756/2012

Резолютивная часть постановления объявлена 02.11.2015

Полный текст постановления изготовлен 06.11.2015

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Григорьевой ИЮ.,

судей Дербенева А.А., Ядренцевой М.Д.

при участии в заседании:

от ООО УК «Джи Эйч Пи» - Шилина В.М. по доверен. от 21.01.2015;

от конкурсного управляющего ООО «АМТ БАНК» - Саленко Е.В. по
доверен. от 03.04.2015 №2-759;

от АО «БТА Банк» - Константинов Д.А. по доверен. от 02.03.2015 №02СЖ-
288-2-1/1880;

от ЗАО «Русская недвижимость» - Стасюк И.В. по доверен. от 05.06.2015;

рассмотрев в судебном заседании 02.11.2015 кассационные жалобы ООО УК
«Джи Эйч Пи» и конкурсного управляющего ООО «АМТ БАНК»

на решение от 28.11.2014

Арбитражного суда Московской области,



принятое судьей Федуловой Л.В.,
на постановление от 11.06.2015
Десятого арбитражного апелляционного суда,
принятое судьями Бархатовым В.Ю., Каткиной Н.Н., Коротковой Е.Н.,
по заявлению АО «БТА Банк» к ЗАО «Русская недвижимость», ООО УК
«Джи Эйч Пи» об обращении взыскания на предмет залога
третьи лица: Компания Highbond Associates Ltd., Компания Brundall Holding
Sarl., ООО «АМТ БАНК», Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Центральный
банк Российской Федерации,

УСТАНОВИЛ: акционерное общество «БТА Банк» (далее - истец, АО
«БТА Банк») обратилось в Арбитражный суд Московской области с
уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса
Российской Федерации иском к закрытому акционерному обществу «Русская
недвижимость» (далее – ответчик, ЗАО «Русская недвижимость»), обществу с
ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи»
(далее – ответчик, ООО УК «Джи Эйч Пи») об обращении взыскания в
пределах суммы 1 198 628 402,68 долларов США на предмет залога по
договору об ипотеке от 08.05.2007, заключенному между ЗАО «Русская
недвижимость» и Акционерным обществом «Банк ТуранАлем», в пользу
Акционерного общества «БТА Банк»; об установлении начальной продажной
цены предмета залога; об осуществлении реализации предмета залога путем
его продажи на публичных торгах; об установлении очередности
удовлетворения требований залогодержателей в отношении следующего
имущества:

земельного участка площадью 275 000 кв.м с кадастровым номером
50:28:0050209:0006; земельного участка площадью 550 300 кв.м с
кадастровым номером 50:28:0050209:0005; земельного участка площадью 254
100 кв.м с кадастровым номером 50:28:0050201:0066; земельного участка



площадью 248 900 кв.м с кадастровым номером 50:28:0010618:0020; земельного участка площадью 688 200 кв.м с кадастровым номером 50:28:0050208:0009.

Решением Арбитражного суда Московской области от 28.11.2014, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 11.06.2015, исковые требования удовлетворены.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, ООО УК «Джи Эйч Пи» и конкурсный управляющий ООО «АМТ БАНК» обратились в Арбитражный суд Московского округа с кассационными жалобами, в которых, ссылаясь на несоответствие выводов судов имеющимся в деле доказательствам и установленным по делу фактическим обстоятельствам, неправильное применение норм материального права, просят обжалуемые судебные акты отменить и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований.

В обоснование доводов кассационных жалоб ООО УК «Джи Эйч Пи» и конкурсный управляющий ООО «АМТ БАНК» указывают на отсутствие в ЕГРП регистрационных записей о наличии обременения в виде залога в пользу АО «БТА Банк», что по мнению заявителей кассационных жалоб, не позволяет залогодержателю ссылаться на существование ипотеки. Кроме того, кассаторы ссылаются на неправомерное установление судами начальной продажной цены земельных участков.

В судебном заседании суда кассационной инстанции представители ООО УК «Джи Эйч Пи» и конкурсного управляющего ООО «АМТ БАНК» поддержали обе кассационные жалобы по изложенным в них мотивам, просили принятые по делу судебные акты отменить.

Представители АО «БТА Банк» и ЗАО «Русская недвижимость» в судебном заседании возражали против удовлетворения кассационных жалоб, просили принятые по делу судебные акты оставить без изменения, кассационные жалобы – без удовлетворения.



Иные лица, участвующие в деле и извещенные надлежащим образом о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы, в суд кассационной инстанции не явились, что согласно части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационных жалоб, проверив в порядке статей 284, 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судом первой и апелляционной инстанции норм материального и процессуального права, а также соответствие выводов, содержащихся в обжалуемых судебных актах, установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, 15.12.2006 между АО «БТА Банк» (кредитор) и Компанией Highbond Associates Ltd. (заемщик) заключены: генеральный кредитный договор № 2000/06/138 (об установлении лимита кредитования) и кредитный договор № 2000/06/100/2726.

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по указанным кредитным договорам 29.01.2007 между АО «БТА Банк» (кредитор) и ЗАО «Русская недвижимость» (залогодатель) заключен договор об ипотеке, предметом которого являются вышеуказанные земельные участки. По соглашению сторон общая залоговая стоимость предмета залога составляет сумму эквивалентную 196 205 450 долларов США. Залоговая стоимость предмета залога определена исходя из рыночной стоимости указанных в пп.1.1.1.-1.1.5 договора земельных участков, определенной по состоянию на 31.10.2006 в отчете независимого оценщика ООО «Найт Фрэнк» «Отчет о рыночной стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино, Заболотье, Константиново, Никитское, Овчинки, Юсупово» (п.1.2. договора ипотеки).



Указанный договор об ипотеке 24.09.2007 зарегистрирован в установленном законом порядке Управлением Росреестра по Московской области, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации договора ипотеки № 50-50-98/018/2007-107.

Также судами установлено, что 29.04.2008 на основании договора перевода долга № ПД 08-07 права и обязанности Компании Highbond Associates Ltd. (республика Сейшельские острова) по кредитным договорам от 15.12.2006 № 2000/06/138 и № 200/06/100/2726 переведены на Компанию Brundall Holding Sarl. (Люксембург) (новый заемщик). Указанный договор признан недействительным вступившим в законную силу решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 21.06.2012.

На основании соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 и после погашения регистрационных записей об ипотеке спорных земельных участков, ЗАО «Русская недвижимость» передало земельные участки в ипотеку ООО «АМТ БАНК».

При этом судами установлено, что постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014 и постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.06.2014 по делу №А41-18365/11 признано недействительным соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, заключенное между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк», государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/008/2009-259 от 20.02.2009, а также признана недействительной сделка по передаче ЗАО «Русская недвижимость» в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» земельных участков.

Судебными актами, принятыми в рамках дела №А41-18365/11, признано (восстановлено) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на вышеуказанные земельные участки.



Обращаясь в суд с исковым заявлением по настоящему делу, АО «БТА Банк» исходило из того, что в установленный в договоре срок заемщик не исполнил своих обязательств по возврату кредита и оплате вознаграждения, в связи с чем у истца возникло право на обращение взыскания на предмет залога.

Удовлетворяя заявленные требования, суды первой и апелляционной инстанций учитывали обстоятельства, установленные в рамках дела №А41-18365/11, имеющие преюдициальное значение, и исходили из того, что в материалы дела не представлены доказательства перечисления Компанией Highbond Associates Ltd денежных средств, не представлен контррасчет размера задолженности, в связи с чем у истца возникло право получить возмещение своих требований за счет обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации.

Довод заявителей кассационных жалоб о том, что отсутствие в ЕГРП регистрационных записей о наличии обременения в виде залога в пользу АО «БТА Банк» не позволяет залогодержателю ссылаться на существование ипотеки, был предметом рассмотрения суда и получил надлежащую мотивированную оценку суда.

Отклоняя указанный довод, суд апелляционной инстанции исходил из того, что в рамках дела № А41-18365/2011 соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 является ничтожной сделкой ввиду подложности подписи на соглашении, в связи с чем, принимая во внимание то обстоятельство, что заключенный между АО «БТА Банк» и ЗАО «Русская недвижимость» договор об ипотеке от 29.01.2007 был зарегистрирован УФРС по Московской области 24.09.2007, а договор ипотеки с ООО «АМТ Банк» был зарегистрирован 29.07.2009, то есть после даты регистрации залога в пользу АО «БТА Банк», АО «БТА Банк» является предшественным залогодержателем.

Также судом апелляционной инстанции отклонен довод заявителей относительно того, что судом первой инстанции неверно определена



начальная продажная стоимость исходя из залоговой стоимости, указанной в договоре об ипотеке от 29.01.2007.

Так, судом апелляционной инстанции указано, что цена определена исходя из ее оценки по соглашению сторон в договоре ипотеки, ходатайств о проведении экспертизы на предмет установления рыночной стоимости спорных участков представители участвующих лиц не заявляли. Поскольку собственник спорных земельных участков - ЗАО «Русская недвижимость» на момент рассмотрения дела в суде апелляционной инстанции признан банкротом, указание в решении суда начальной продажной цены предмета залога в размере, согласованном в договоре ипотеки, никаким образом не может нарушить прав заявителей, поскольку оценка рыночной стоимости предмета залога подлежит установлению в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Суд кассационной инстанции соглашается с выводами судов первой и апелляционной инстанции, при этом полагает необходимым отметить, что между должником и залогодателем спор о залоговой стоимости имущества не возникал, ни ООО УК «Джи Эйч Пи», ни ООО «АМТ БАНК» ходатайства о назначении экспертизы не заявлялись, в связи с чем судом первой инстанции правомерно определена начальная продажная стоимость исходя из залоговой стоимости, указанной в договоре об ипотеке от 29.01.2007.

Исходя из изложенного, кассационная коллегия приходит к выводу о том, что обжалуемые решение и постановление приняты при правильном применении норм материального права, с соблюдением норм процессуального права, в связи с чем оснований для их отмены по доводам кассационных жалоб не имеется.

Изложенные в кассационных жалобах ООО УК «Джи Эйч Пи» и конкурсного управляющего ООО «АМТ БАНК» доводы не могут быть положены в основу отмены обжалованных судебных актов, поскольку заявлены без учета норм части 2 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, исключивших из полномочий суда



кассационной инстанции установление обстоятельств, которые не были установлены в решении или постановлении либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешение вопросов достоверности или недостоверности доказательств, преимущества одних доказательств перед другими, а также переоценку доказательств, которым уже была дана оценка судом первой или апелляционной инстанции.

Неправильное применение норм материального права и нарушения норм процессуального права, которые могли бы послужить основанием для отмены принятых по делу судебных актов, судом кассационной инстанции не установлены, а потому кассационные жалобы удовлетворению не подлежат.

Руководствуясь статьями 284-290 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 28.11.2014 и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 11.06.2015 по делу № А41-25756/12 оставить без изменения, кассационные жалобы – без удовлетворения.

Председательствующий-судья:

Судьи:

И.Ю. Григорьева

А.А. Дербенев

М.Д. Ядренцева



79003_782252

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-КГ16-433

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 марта 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Разумов И.В., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» Д У, рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-фонд второй» (далее – управляющая компания) на решение Арбитражного суда Московской области от 28.11.2014, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 11.06.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.11.2015 по делу № А41-25756/2012 по иску акционерного общества «БТА Банк» к закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость» (далее – общество «Русская недвижимость»), управляющей компании об обращении взыскания на заложенное имущество,

у с т а н о в и л:

решением Арбитражного суда Московской области от 28.11.2014, оставленным без изменения постановлениями Десятого арбитражного апелляционного суда от 11.06.2015 и Арбитражного суда Московского округа от 06.11.2015, требования удовлетворены – обращено взыскание в пределах суммы равной 1 198 628 402,68 долларов США на предмет залога (земельные участки) по договору об ипотеке от 08.05.2007, заключенному между обществом «Русская недвижимость» и акционерным обществом «Банк ТуранАлем» в пользу акционерного общества «БТА Банк»; определены начальная продажная цена, порядок и условия реализации предмета залога; установлено старшинство залогов обществ «БТА Банк» и «АМТ Банк».

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, управляющая компания просит отменить принятые по делу решение и постановления.



По смыслу части 1 статьи 291.1, части 7 статьи 291.6, статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Между тем таких оснований по результатам изучения материалов дела и доводов кассационной жалобы не установлено.

Как установлено судами и следует из материалов дела, по договору об ипотеке от 29.01.2007, в обеспечение исполнения кредитных обязательств третьего лица в залог обществу «БТА «Банк» были переданы принадлежащие обществу «Русская недвижимость» на праве собственности земельные участки.

Разрешая спор, суды руководствовались положениями статей 334, 348 и 349, 350 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 50, 51, 54 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», исходили из выводов окружного суда по делу № А41-18365/2011 о восстановлении общества «БТА «Банк» в правах залогодержателя.

Правовые выводы судов о возможности в рассматриваемом случае обращения взыскания на спорное имущество соответствуют смыслу разъяснений, данных в абзаце втором пункта 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», в соответствии с которыми с момента вступления в законную силу судебного решения, являющегося основанием для государственной регистрации права, лица, участвовавшие в деле, в результате рассмотрения которого принято указанное судебное решение, не вправе в отношениях между собой недобросовестно ссылаться на отсутствие в государственном реестре записи о праве.

При этом суды оценили доводы, касающиеся несоответствия рыночной стоимости заложенных земельных участков, их оценке, произведенной сторонами при заключении ипотечной сделки.

Руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

Принимая во внимание изложенное и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

о п р е д е л и л:

отказать обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» Д У. рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-фонд второй» в передаче его кассационной жалобы для



3

рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.В. Разумов



106700_826792



АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезневская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

город Москва

07 апреля 2016 года

Дело № А41-25751/2012

Резолютивная часть постановления объявлена 31 марта 2016 года

Полный текст постановления изготовлен 07 апреля 2016 года

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Карповой Г.А.,

судей Михайловой Л.В., Ядренцевой М.Д.,

при участии в заседании:

от АО «БТА БАНК» - Стасюк Н.В., дов. от 30.12.2015 № 02СЖ-288-2-1/11196,

от ООО «ЦентрИнвест» - представитель не явился, извещен,

от ООО «ИнвестХолдинг-Строй» - Тимошин В.А., дов. от 01.02.2016,

от ООО УК «Джи Эйч Пи» - Курашев А.В., дов. от 26.12.2014 № 39,

от ООО «АМТ БАНК» - представитель не явился, извещен,

рассмотрев 31 марта 2016 года в судебном заседании кассационную жалобу

ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи»

на решение от 06 июля 2015 года

Арбитражного суда Московской области,

принятое судьей Н.А. Панкратьевой,

на постановление от 08 декабря 2015 года



Десятого арбитражного апелляционного суда,
принятое судьями Н.В. Марченковой, Л.Н. Ивановой, Д.Д. Александровым,
по иску АО «БТА БАНК»
к ООО «ЦентрИнвест», ООО «ИнвестХолдингСтрой», ООО УК «Джи Эйч Пи»
об обращении взыскания на заложенное имущество,
при участии – Нетголд Сервисес Лтд, Базгейт Холдинг Сарл, ООО «АМТ Банк»,
Банк России,
по иску ООО «АМТ БАНК»
к ООО «ИнвестХолдингСтрой»
об обращении взыскания на заложенное имущество,
при участии – ООО «Логопарк Батайский», АО «БТА Банк»,

УСТАНОВИЛ:

Акционерное общество «БТА Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО «ИнвестХолдингСтрой», ООО УК «Джи эйч Пи» (прежнее наименование ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс»), ООО «ЦентрИнвест» об обращении взыскания на заложенное имущество: земельный участок площадью 1 205 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:234, земельный участок площадью 922 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:235, земельный участок площадью 440 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:236, земельный участок площадью 49 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:237, земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, земельный участок площадью 64 300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032, земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Банк России, Нетголд Сервисес Лтд., Базгейт Холдинг Сарл, ООО «АМТ Банк».

ООО «АМТ Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО «ИнвестХолдингСтрой» об обращении взыскания на заложенное



имущество - земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010, которое рассматривалось в рамках дела № А41-34673/2012.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены ООО «Логопарк Батайский», АО «БТА Банк».

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 20.02.2013 по делу № А41-34673/2012 требования АО «БТА Банк» и ООО «АМТ Банк» объединены в одно производство для совместного рассмотрения с присвоением объединенному делу № А41-25751/2012.

Решением Арбитражного суда Московской области от 06.07.2015 удовлетворены требования АО «БТА Банк» об обращении взыскания на предмет залога по договору ипотеки от 29.01.2007, заключенному между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО «Банк ТуранАлем», в пользу АО «БТА Банк», путем продажи с публичных торгов земельных участков, являющихся предметом залога, в том числе земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, установлена начальная продажная цена предмета залога в сумме, эквивалентной 2 899 540 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов.

Кроме того, удовлетворены встречные требования ООО «АМТ Банк», обращено взыскание на предмет залога по договору об ипотеке (залоге недвижимости) от 04.06.2009 № Р/00/08/8283/ДЗ/02, заключенному между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «АМТ Банк», в пользу ООО «АМТ Банк», путем продажи с публичных торгов в отношении земельного участка площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010, установлена начальная продажная цена предмета залога 539 760 000 руб.

Установлена следующая очередность удовлетворения требований залогодержателей: предшествующий залогодержатель – АО «БТА Банк», последующий залогодержатель ООО «АМТ Банк».

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2015 решение Арбитражного суда Московской области от 06.07.2015 изменено в части удовлетворения встречных требований ООО «АМТ Банк» в отношении начальной



продажной цены предмета залога 539 760 000 руб., установлена начальная продажная цена предмета залога - земельного участка площадью 2 768 000 кв. м. с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0010 в размере 269 326 400 долларов США. В остальной части решение оставлено без изменения.

Законность судебных актов проверена в порядке статей 284, 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по кассационной жалобе ООО УК «Джи эйч Пи», которое просит об их отмене в части обращения взыскания на предмет залога по договору ипотеки от 29.01.2007 путем продажи с публичных торгов земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031 и установления начальной продажной цены предмета залога в сумме, эквивалентной 2 899 540 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права, несоответствие выводов судов обстоятельствам дела, имеющимся в материалах дела доказательствам, и принятии нового судебного акта об отказе в удовлетворении данного требования АО «БТА Банк».

ООО «ЦентрИнвест», ООО «АМТ БАНК», извещенные о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы надлежащим образом, своих представителей в суд кассационной инстанции не направили, что согласно части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

В соответствии с абзацем 2 части 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации информация о времени и месте судебного заседания опубликована на официальном интернет-сайте <http://kad.arbitr.ru>.

АО «БТА БАНК», ООО «ИнвестХолдингСтрой» представлены отзывы на кассационную жалобу, в отсутствие возражений представителя ООО УК «Джи эйч Пи» приобщены к материалам дела.

В заседании суда кассационной инстанции представитель ООО УК «Джи эйч Пи» поддержал доводы жалобы, уточнив, что судебные акты обжалуются только в части, касающейся земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031.



Представители АО «БТА БАНК», ООО «ИнвестХолдингСтрой» против удовлетворения жалобы возражали по мотивам, изложенным в отзывах.

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, обсудив доводы жалобы, изучив материалы дела, суд кассационной инстанции не усматривает оснований к отмене обжалуемых судебных актов.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 20.12.2006 между АО «БТА Банк» (кредитор) и компанией Netgold Services Ltd (заемщик) заключены генеральный кредитный договор об установлении лимита кредитования № 2000/06/142 (том 1 л.д. 67) и кредитный договор № 2000/06/100/2735 (том 1 л.д. 90).

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по вышеуказанным кредитным договорам между АО «БТА Банк» (кредитор) и ЗАО «Инвест-Холдинг Лимитед» (залогодатель) заключен договор об ипотеке от 29.01.2007 (том 1 л.д. 142), предметом которого являются следующие земельные участки: земельный участок площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, земельный участок площадью 64 300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032, земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

24.09.2007 договор об ипотеке зарегистрирован в установленном законом порядке Управлением Росреестра по Московской области, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации договора ипотеки № 50-50-98/018/2007-097.

По соглашению сторон общая залоговая стоимость предмета залога составляет сумму эквивалентную 633 583 986 долларов США, что по курсу Банка России на день подписания договора составляет 16 826 406 708,20 руб. Залоговая стоимость предмета залога определена исходя из рыночной стоимости указанных в пунктах 1.1.1.-1.1.4 договора земельных участков, определенной по состоянию на 31.10.2006 в отчете независимого оценщика ООО «Найт Фрэнк» (пункт 1.2. договора ипотеки).

Также пунктами 1.2.1 – 1.2.4 договора ипотеки установлена залоговая стоимость каждого заложенного земельного участка в долларах США.



При этом стороны в договоре ипотеки установили, что на дату подписания договора, а также на любую дату действия договора залоговая стоимость предмета залога будет определяться в рублях по курсу Банка России на дату проведения оценки.

Между ООО «АМТ Банк» (кредитор) и ООО «Логопарк Батайский» были заключены кредитные договоры от 30.09.2008 № Р/00/08/8295, от 22.10.2008 № Р/00/08/8845, от 25.11.2008 № Р/00/08/9354 (том 4 л.д. 47, 77, 113).

В обеспечение исполнения обязательств по указанным договорам между ООО «АМТ Банк» и ООО «ИнвестХолдингСтрой» был заключен договор об ипотеке от 04.06.2009 № Р/00/08/8283/02, зарегистрированный Управлением Росреестра по Московской области 29.01.2009 ГРН 50-50-98/013/22009-449, предметом которого является земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28.005 02 08:0010.

Дополнительным соглашением от 11.05.2011 к договору об ипотеке № Р/00/08/8283/02 (том 4 л.д. 14) стороны установили, что рыночная стоимость предмета ипотеки составляет 6 628 910 000 руб., залоговая стоимость – 5 303 128 000 руб.

02.02.2009 АО «БТА Банк» был национализирован, прежний менеджмент отстранен от управления.

В процессе инвентаризации имущества и обязательств банка истцом установлено, что 29.04.2008 на основании договора перевода долга № ПД 08-05 права и обязанности компании Netgold Services Ltd. (Республика Сейшельские острова) по указанным кредитным договорам были переведены на компанию Bathgate Holding Sarl. (Люксембург) (новый заемщик).

Вступившим в законную силу решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 24.04.2009 по делу № 2-2277/09 (том 7 л.д. 85) договор перевода долга от 29.04.2008 № ПД 08-05 признан недействительным.

Поскольку в срок, установленный в договоре, заемщик не исполнил своих обязательств по возврату кредита и оплате вознаграждения, АО «БТА Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском.



Решениями Арбитражного суда г. Москвы по делам №№ А40-72824/12, А40-72821/12, А40-72819/12 удовлетворены требования ООО «АМТ Банк» к ООО «Логопарк Батайский» о взыскании задолженности по указанным кредитным договорам на общую сумму 4 490 973 523,91 руб. (т. 11 л.д. 20, 23, 26).

Поскольку в срок, установленный в договоре, заемщик не исполнил своих обязательств по возврату кредита и оплате вознаграждения, ООО «АМТ Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области с настоящим иском.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-40751/11 (том 7 л.д. 98) ООО «ИнвестХолдингСтрой» отказано в удовлетворении иска к АО «БТА Банк» о признании прекратившейся с 29.04.2008 ипотеки, возникшей на основании договора об ипотеке от 29.01.2007, заключенного между ООО «Инвест-ХолдингСтрой» и АО «БТА Банк».

В указанном судебном акте суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что соглашение о переводе долга № ПД 08-05 не может изменять ни кредитные, ни залоговые правоотношения, установленные заключенными сторонами договорами, оснований для прекращения ипотеки в силу статьи 356 Гражданского кодекса Российской Федерации не установлено.

Податель жалобы ссылается на отсутствие в ЕГРП регистрационных записей о наличии обременения в виде залога в пользу АО «БТА Банк», что, по его мнению, не позволяет залогодержателю ссылаться на существование ипотеки, а судебные акты по делу № А41-18371/2011 являются лишь основанием для государственной регистрации ипотеки.

Кроме того, ООО УК «Джи Эйч Пи» указывает, что определенная сторонами договора залоговая стоимость предмета залога не является начальной продажной ценой заложенного имущества, если об этом прямо не указано в договоре.

Данные доводы ООО УК «Джи Эйч Пи» были исследованы в судах первой и апелляционной инстанций и правомерно отклонены по следующим основаниям.

При рассмотрении дела № А41-18371/11 установлено, что на основании соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 и после погашения регистрационных записей об ипотеке спорных земельных участков ООО «ЦентрИнвест» передан земельный участок площадью 29 800 кв.м.,



кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031 в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Джи Эйч Пи».

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 21.05.2015 по делу № А41-18371/11 признано недействительным соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленное между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО «Банк ТуранАлем», государственный регистрационный номер записи от 19.02.2009 № 50-50-98/008/2009-228. Признано (восстановлено) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на земельные участки, в том числе земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050313-0031, признана недействительной сделка по передаче ООО «ЦентрИнвест» земельного участка площадью 29 800 кв.м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».

При этом АО «БТА Банк» отказано в удовлетворении части требований, в том числе в удовлетворении требований о признании недействительным договора ипотеки от 04.06.2009 № Р/00/08/8283/ДЗ/02, государственный регистрационный номер записи от 29.07.2009 № 50-50-98/013/2009-449.

Таким образом, судебными актами по делу А41-18371/2011 установлено, что соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 является ничтожной сделкой ввиду подложности подписи на соглашении.

Поскольку в силу пункта 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения, АО «БТА Банк» на момент заключения ЗАО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «АМТ Банк» договора ипотеки являлось залогодержателем земельных участков на основании действовавшего договора об ипотеке.

В соответствии с пунктом 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых



положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» для лиц, не являющихся сторонами сделки и не участвовавших в деле, считается, что подлежащие государственной регистрации права на имущество возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, а не в момент совершения или фактического исполнения сделки либо вступления в законную силу судебного решения, на основании которых возникают, изменяются или прекращаются такие права. При этом с момента возникновения соответствующего основания для государственной регистрации права стороны такой сделки или лица, участвовавшие в деле, в результате рассмотрения которого принято названное судебное решение, не вправе в отношениях между собой недобросовестно ссылаться на отсутствие в государственном реестре записи об этом праве.

Следовательно, разъяснения, приведенные в пункте 3 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25, позволяют обратить взыскание на заложенное имущество даже при отсутствии записи в ЕГРП об этом, если наличие обременения в виде залога установлено судебным актом.

ООО УК «Джи Эйч Пи» являлось участником дела № А41-18371/11, а потому знало о восстановлении права залога АО «БТА Банк» на земельные участки. Поэтому довод ООО «УК Джи Эйч Пи» об отсутствии в настоящее время записи об обременении земельных участков ипотекой является несостоятельным.

Учитывая изложенное, суды первой и апелляционной инстанций пришли к обоснованному выводу, что поскольку у истца возникло право требования задолженности по кредитному договору, а должником не представлено доказательств исполнения основного обязательства, истец вправе получить возмещение своих требований за счет обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации.

Также судами первой и апелляционной инстанций правомерно отклонен довод подателя жалобы об отсутствии оснований для определения начальной продажной стоимости предмета залога (ипотеки) исходя из залоговой стоимости, указанной в договоре об ипотеке.



Согласно части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В соответствии с частью 2 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации стороны несут риски совершения или не совершения процессуальных действий.

Ходатайств о проведении экспертизы для установления рыночной стоимости спорных участков представители участвующих в деле лиц, в том числе ООО УК «Джи Эйч Пи» не заявляли, не представляли иных доказательств, опровергающих правильность определения начальной продажной стоимости предмета залога (ипотеки) исходя из залоговой стоимости, указанной в договоре об ипотеке.

Кроме того, решением Арбитражного суда Московской области от 27.05.2015 по делу №А41-3880/15 ООО «Инвест Холдинг Строй» было признано несостоятельным (банкротом) в отношении него открыто конкурсное производство.

В соответствии с частью 2 статьи 126 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства прекращаются полномочия руководителя должника, иных органов управления должника и собственника имущества должника.

Таким образом, принимая во внимание тот факт, что на момент рассмотрения дела ООО «Инвест Холдинг Строй» признано несостоятельным (банкротом), указание в решении суда по настоящему делу начальной продажной цены предмета залога в размере, согласованном в договоре ипотеки, не может нарушить прав лиц, участвующих в деле, в том числе и подателя жалобы, поскольку оценка рыночной стоимости предмета залога подлежит установлению в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

По существу доводы жалобы выражают несогласие заявителя с оценкой, данной судами обстоятельствам дела и доказательствам, что не опровергает



11

правильность выводов суда и в силу положений главы 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не может быть положено в основу отмены решения и постановления.

С учетом изложенного оснований для отмены обжалуемых судебных актов по доводам, приведенным в кассационной жалобе, не имеется.

Руководствуясь статьями 284-289 Арбитражного процессуального кодекса РФ, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 06.07.2015 и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2015 по делу № А41-25751/2012 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий-судья

Г.А. Карпова

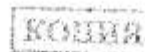
Судьи:

Л.В. Михайлова

М.Д. Ядренцева



79042_804609




Заместитель
Председателя Верховного Суда
Российской Федерации

Поварская ул., д. 15, Москва, 121260

12 мая 2016г. № 198-ПЭК16

И/Н № _____ от 11 апреля 2016г.

ООО УК "Джи Эйч Пи",
125009, Россия, г. Москва, Романов г.
д. 4, стр. 2

Настоящим письмом сообщается, что жалоба общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи" Д.У. рентным закрытым пассивным инвестиционным фондом "Перспектива-фонд второй" (далее - управляющая компания) на решение Арбитражного суда Московской области от 28.11.2014, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 11.06.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.11.2015 по делу N А41-25756/2012, определение Верховного Суда РФ от 11.03.2016 N 305-КГ16-433 рассмотрена.

В силу части 1 статьи 308.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Председатель Верховного Суда Российской Федерации или заместитель Председателя Верховного Суда Российской Федерации по жалобе заинтересованных лиц вправе внести в Президиум Верховного Суда Российской Федерации представление о пересмотре судебных постановлений в порядке надзора в целях устранения фундаментальных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на законность обжалуемых судебных постановлений и лишили участников спорных материальных или процессуальных правоотношений возможности



80623000190722



осуществления прав, гарантированных настоящим Кодексом, в том числе права на доступ к правосудию, права на справедливое судебное разбирательство на основе принципа состязательности и равноправия сторон, либо существенно ограничили эти права.

При изучении доводов надзорной жалобы, оспариваемых судебных актов, суд не усматривает фундаментальных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, которые по смыслу статьи 308.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации должны быть экстраординарными, в то время как в порядке кассационного производства Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации проверяет правильность применения норм материального и (или) процессуального права.

Приведенные заявителем доводы направлены на переоценку доказательств по делу и оспаривание выводов нижестоящих судов по обстоятельствам спора, тогда как, в силу части 3 статьи 308.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, при рассмотрении дела в порядке надзора Президиум Верховного Суда Российской Федерации не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, либо предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими и определять, какое судебное постановление должно быть принято при новом рассмотрении дела.

Позиция заявителя по существу сводится к несогласию с оценкой доказательств и установленных судами обстоятельств. Разрешение же вопросов фактов доказанности и переоценка доказательств находятся за пределами полномочий Президиума Верховного Суда Российской Федерации.

При названных обстоятельствах в удовлетворении жалобы отказывается.

Заместитель Председателя
Верховного Суда Российской Федерации,
председатель Судебной коллегии
по экономическим спорам

О.М. Свириденко





79008_836637

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС16-8881

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

08.08.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Шилохвост О.Ю., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» Д.У. рентным закрытым паевым фондом «Перспектива - фонд второй» (г. Москва, ответчик) на решение Арбитражного суда Московской области от 06.07.2015 по делу № А41-25751/2012, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 07.04.2016 по тому же делу

по иску акционерного общества «БТА Банк» (г. Алматы Республики Казахстан, далее – общество «БТА Банк») к обществу с ограниченной ответственностью «ИнвестХолдингСтрой» (г. Домодедово Московской области), обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» Д.У. (г. Москва, далее – общество «Джи Эйч Пи») об обращении взыскания на заложенное имущество (земельные участки),

при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Нетголд Сервисес Лтд, Базгейт Холдинг Сарл, общества с ограниченной ответственностью «АМТ Банк» (г. Москва, далее – общество «АМТ Банк»), Банка России,

по иску общества «АМТ Банк» к обществу «ИнвестХолдингСтрой» об обращении взыскания на заложенное имущество (земельные участки),

при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, общества с ограниченной ответственностью «Логопарк Батайский», общества «БТА Банк»,

(с учетом объединения в одно производство дел № А41-25751/2012 и № А41-34673/2012),



2

установил:

решением Арбитражного суда Московской области от 06.07.2015 удовлетворены требования обществ «БТА Банк» и «АМТ Банк» об обращении взыскания на предмет залога по договору ипотеки от 29.01.2007 между обществом «ИнвестХолдингСтрой» и акционерным обществом «Банк ТуранАлем» в пользу общества «БТА Банк» и договору ипотеки от 04.06.2009 между обществом «АМТ Банк» и обществом «ИнвестХолдингСтрой», установлена очередность удовлетворения требований залогодержателей.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2015, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 07.04.2016, решение от 06.07.2015 изменено в части удовлетворенных требований общества «АМТ Банк» в отношении начальной продажной цены предмета залога.

Общество «Джи Эйч Пи» обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой выражает несогласие с судебными актами в части обращения взыскания и установления начальной продажной цены в отношении одного из земельных участков (кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031), являющихся предметом залога по договору ипотеки от 29.01.2007, ссылаясь на нарушение имущественных прав и законных интересов в сфере предпринимательской деятельности владельца инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива – фонд второй», доверительного управляющего фонда общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи».

В силу части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Таких оснований для пересмотра обжалуемых судебных актов в кассационном порядке по доводам заявителя не имеется.

Удовлетворяя требования обществ «БТА Банк» и «АМТ Банк», суды руководствовались статьями 334, 348, 349, 350 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 50, 51, 54 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и исходили из неисполнения обеспеченных залогом (ипотека) обязательств по кредитным договорам, также учли преюдициальность судебных актов по делу № А41-18371/2011 о восстановлении общества «БТА Банк» в правах залогодержателя.

При этом суды учли, что в рамках дела № А41-18371/2011 признана недействительной сделка по передаче земельного участка (кадастровый номер



3

50.28.005 03 13.0031) в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива – фонд – второй».

Оспаривание ответчиком оценки обстоятельств спора и представленных доказательств, заложенное в доводах кассационной жалобы, не составляет оснований для пересмотра обжалуемых судебных актов в кассационном порядке в Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

определил:

отказать обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» ДУ, рентным закрытым паевым фондом «Перспектива - фонд второй» в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья

О.Ю. Шилохвост



79042_852264



**Заместитель
Председателя Верховного Суда
Российской Федерации**

Поварская ул., д. 15, Москва, 121260

ООО УК "Джи Эйч Пи" Д. У.,
125009, Россия, г.Москва, Романов
переулок, 4 стр.2

16 сентября 2016г. № 445-ПЭК16

И На № _____ от 11 августа 2016г.

Настоящим письмом сообщается, что жалоба общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи" Д.У. рентным закрытым паевым фондом "Перспектива - фонд второй" на решение Арбитражного суда Московской области от 06.07.2015 по делу N А41-25751/2012, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2015 - и постановление Арбитражного суда Московского округа от 07.04.2016 - по тому же делу, на определение Верховного Суда РФ от 08.08.2016 N 305-ЭС16-8881 рассмотрена.

В силу части 1 статьи 308.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Председатель Верховного Суда Российской Федерации или заместитель Председателя Верховного Суда Российской Федерации по жалобе заинтересованных лиц вправе внести в Президиум Верховного Суда Российской Федерации представление о пересмотре судебных постановлений в порядке надзора в целях устранения фундаментальных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на



00000000194300



законность обжалуемых судебных постановлений и лишили участников спорных материальных или процессуальных правоотношений возможности осуществления прав, гарантированных настоящим Кодексом, в том числе права на доступ к правосудию, права на справедливое судебное разбирательство на основе принципа состязательности и равноправия сторон, либо существенно ограничили эти права.

При изучении доводов надзорной жалобы, оспариваемых судебных актов, не усматривается фундаментальных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, которые по смыслу статьи 308.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации должны быть экстраординарными, в то время как в порядке кассационного производства Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации проверяет правильность применения норм материального и (или) процессуального права.

Приведенные заявителем доводы направлены на переоценку доказательств по делу и оспаривание выводов нижестоящих судов по обстоятельствам спора, тогда как, в силу части 3 статьи 308.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, при рассмотрении дела в порядке надзора Президиум Верховного Суда Российской Федерации не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, либо предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими и определять, какое судебное постановление должно быть принято при новом рассмотрении дела.

Выводы судов соответствуют положениям законодательства и сложившейся судебной арбитражной практике.

Следует также отметить, что одним из основополагающих аспектов верховенства (господства) права при осуществлении судебной защиты, нашедшего отражение в статьях 15, 17, 46, 118 и 120 Конституции Российской



Федерации, является принцип правовой определенности, который предусматривает недопустимость пересмотра судебного акта исключительно в целях проведения повторного слушания по делу и вынесения нового решения.

Позиция заявителя по существу сводится к несогласию с оценкой доказательств и установленных судами обстоятельств. Разрешение же вопросов фактов доказанности и переоценка доказательств находятся за пределами полномочий Президиума Верховного Суда Российской Федерации.

При названных обстоятельствах в удовлетворении жалобы отказывается.

Заместитель Председателя
Верховного Суда Российской Федерации,
председатель Судебной коллегии
по экономическим спорам

О.М. Свириденко



57_5611255



Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г.Москва
28 февраля 2017 года

Дело №А41-19679/16

Резолютивная часть решения объявлена 22 февраля 2017 года
Полный текст решения изготовлен 28 февраля 2017 года

Арбитражный суд Московской области в составе:
судьи Кузьминой О.А.
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Адылгареевым Р.З.,
рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению
ООО "ЦентрИнвест"
к ООО "Управляющая компания "Джи Эйч Пи" - доверительного управляющего рентным
закрытым паевым инвестиционным фондом "Перспектива - фонд второй" (ИНН 7702526051;
ОГРН 10477963982237),
третьи лица:
- АО «БТА Банку»;
- Управление Росреестра по Московской области;
- Компания «Плейсфилд Холдингс Лимитед»;
- ПАО Росбанк (107078, г. Москва, Маши Порываевой, д. 34),

о признании права собственности на земельный участок
при участии: согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

ООО "ЦентрИнвест" обратился в суд с иском к ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» - доверительного управляющего рентным паевым инвестиционным фондом «Перспектива – фонд второй» со следующими требованиями:

- Признать право собственности общества с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 29 800 кв.м., с кадастровым номером 50:28:0050313:31, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, дер. Поливаново.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, в деле участвуют АО «БТА Банк», Управление Росреестра по Московской области, Компания «Плейсфилд Холдингс Лимитед», ПАО Росбанк.

В судебном заседании 20.02.2017г. был объявлен перерыв до 22.02.2017г., после перерыва слушание дела продолжено согласно протоколу.

Истец поддержал заявленные требования в полном объеме, ответчик возражал по доводам, изложенных в письменных отзывах, представитель АО "БТА Банк" поддержал позицию истца. Остальные лица о дате и времени судебного заседания извещены надлежащим образом, явку представителей не обеспечивши, письменных пояснений не представили.

В ходе судебного разбирательства ответчик заявил ходатайство об оставлении иска без рассмотрения, поскольку на исковое заявление наложен штамп - факсимильные подписи



представителя ООО "ЦентрИнвест" Тимошина В.А., что не предусмотрено нормами арбитражного процесса Российской Федерации, кроме того, на доверенности представителя ООО "ЦентрИнвест" Тимошина В.А. также наложено факсимильное воспроизведение конкурсного управляющего Целикова Д.В., что по мнению ответчика свидетельствует об отсутствии надлежащим образом оформленных полномочий представителя на подписание искового заявления.

Суд отклоняет ходатайство ООО "Управляющая компания "Джи Эйч Пи" - доверительного управляющего рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Перспектива - фонд второй" об оставлении иска без рассмотрения в связи со следующим.

В соответствии с п. 7 ст. 148 АПК РФ арбитражный суд оставляет исковое заявление без рассмотрения, если после его принятия к производству установит, что исковое заявление не подписано или подписано лицом, не имеющим права подписывать его, либо лицом, должностное положение которого не указано.

Между тем п. 7 ст. 148 АПК РФ не содержит указаний о специальных требованиях, предъявляемых к подписи, проставляемой уполномоченным лицом на исковом заявлении.

В соответствии с пунктом 1 статьи 125 АПК РФ исковое заявление подается в арбитражный суд в письменной форме, подписывается истцом или его представителем. При этом к исковому заявлению прилагаются доверенность или иные документы, подтверждающие полномочия на подписание искового заявления (пункт 5 статьи 126 АПК РФ).

Действительно, пункт 1 статьи 125 АПК РФ не содержит указаний о специальных требованиях, предъявляемых к подписи, проставляемой уполномоченным лицом на исковом заявлении, и сам по себе факт использования при подписании заявления в суд факсимиле подписи не свидетельствует об отсутствии волеизъявления владельца факсимиле на подписание документа.

В то же время, согласно требованиям пункта 1 статьи 125, а также пункта 5 статьи 126 АПК РФ, материалы дела должны содержать доказательства явно выраженной воли именно уполномоченного лица на подписание заявления в суд, в связи с чем наличие только факсимильной подписи на заявлении не может служить доказательством того, что заявление в суд подписано уполномоченным лицом.

В рассматриваемом случае суд должен установить, было ли волеизъявление конкурсного управляющего Целикова Д.В., выдавшего доверенность, заверенную факсимильной подписью, представителю Тимошину В.А., на подачу указанного искового заявления в арбитражный суд.

В судебное заседание 20.02.2017г. явку обеспечил конкурсный управляющий Целиков Д.В., подтвердил свое волеизъявление на подачу настоящего иска в суд назначенным им представителем Тимошиным В.А., поддержал заявленные требования в полном объеме.

При таких обстоятельствах у суда не имеется правовых оснований для оставления иска без рассмотрения на основании п. 7 ст. 148 АПК РФ.

Ответчиком было заявлено о фальсификации доверенности ООО "ЦентрИнвест" от 01.02.2016г., на которой проставлена подпись от имени конкурсного управляющего Целикова Д.В., по которой предоставлены полномочия Тимошину В.А., а также искового заявления, на котором проставлена подпись Тимошина В.А., а также заявлено ходатайство о проведении судебной технической экспертизы для установления способа нанесения подписи от имени Целикова Д.В. на доверенности от 01.02.2016г. (т.1, л.д.10) и от имени Тимошина В.А. на исковом заявлении (т.1, л.д.6).

Поскольку представителями истца, а также конкурсным управляющим не оспаривался факт подписания доверенности и иска посредством использования факсимиле, указанные ходатайства не были поддержаны ответчиком.

Кроме того, ответчик заявил о пропуске истцом срока исковой давности на подачу данного иска в суд.

Обращаясь в суд с настоящими требованиями, истец указывает на следующие обстоятельства.

ООО «ЦентрИнвест» являлось собственником земельного участка площадью 29 800 кв.м., с кадастровым номером 50:28:0050313:31, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, д. Поливаново.



Данный земельный участок был приобретен по договору купли-продажи №3 от 28.03.2008г. и на момент приобретения был обременен залогом в пользу АО «БТА Банк» на основании договора об ипотеке от 29.01.2007.

Впоследствии, 06.10.2008г., договор ипотеки был расторгнут, а земельный участок был внесен в закрытый паевой инвестиционный фонд «Перспектива-фонд второй».

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014г. по делу №А41-18371/11 удовлетворены исковые требования АО «БТА Банк» о признании недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора ипотеки от 29.01.2007, восстановлении права залога на земельные участки, в том числе на земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:31, о признании недействительной сделки по внесению земельного участка в закрытый паевой инвестиционный фонд «Перспектива - фонд второй».

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 21.05.2015 постановление суда апелляционной инстанции по делу №А41-18371/11 поставлено без изменения.

Как указывает истец, вступившим в законную силу судебным актом установлен факт того, что прекращение права собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок произошло без законных оснований.

Вместе с тем, в указанном выше судебном акте не применены последствия недействительности ничтожной сделки в отношении спорного участка с кадастровым номером 50:28:0050313:31.

Решение суда о признании сделки недействительной, которым не применены последствия ее недействительности, не является основанием для внесения записи в ЕГРП.

Обосновывая заявленные требования в рамках настоящего дела, ООО «ЦентрИнвест» указывает, что не являлось истцом в деле № А41-18371/11, вследствие чего не имело возможности в рамках того дела предъявить требование о применении последствий недействительности сделки в виде возврата земельного участка и признании права собственности ООО «ЦентрИнвест» на него.

В пункте 59 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 разъяснено, что иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

ООО «ЦентрИнвест» указало, что общество приобрело право собственности на земельный участок на законном основании, а именно по договору купли-продажи, а также что факт принадлежности земельного участка ООО «ЦентрИнвест» подтверждается также выпиской из ЕГРП от 12.04.2016 и вступившим в законную силу судебным актом по делу № А41-18371/11.

Титул нынешних собственников не основан на законном основании в связи с признанием недействительной сделки по передаче земельного участка в закрытый паевой инвестиционный фонд вступившим в законную силу судебным актом, и в соответствии с пунктом 1 статьи 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий.

Между тем, в ЕГРН в качестве правообладателя указан ответчик (владелец инвестиционных паев).

Полагая, что спорный земельный участок принадлежит истцу на праве собственности в связи с изложенными выше обстоятельствами, указав, что запись в ЕГРН в отношении спорного участка нарушает права истца, ООО «ЦентрИнвест» обратилось в суд с настоящими требованиями.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд не находит оснований для удовлетворения заявленных требований в связи со следующим.

20.12.2006 между Акционерным обществом «Банк ТуранАлем» и Компания Netgold Services Ltd заключили генеральный кредитный договор № 2000/06/142 об установлении лимита кредитования.

Также 20.12.2006 между АО «Банк ТуранАлем» и Компания Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) был заключен кредитный договор №2000/06/100/2735.



В обеспечение обязательств Компании Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) по Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/06/142 от 20 декабря 2006 года и Кредитному договору №2000/06/100/2735 от 20 декабря 2006 года ООО «ИнвестХолдингСтрой» (залогодатель) и АО «БТА Банк» (залогодержатель) (до переименования - АО «Банк ТуранАлем») был заключен Договор об ипотеке от 29.01.2007г., зарегистрированный УФРС по Московской области 24.09.2007 года, в отношении 4 земельных участков ООО «ИнвестХолдингСтрой», в том числе и спорного земельного участка с кадастровым номером 50:28:005 03 13:0031 общей площадью 29 800 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Поливаново.

Между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «ЦентрИнвест» 28.03.2008 был заключен договор купли-продажи земельного участка с КН:50-28:0050313:0031 общей площадью 29 800 кв.м (том 1 л.д.11), о чем 19.06.2008г. в ЕГРП внесена запись о государственной регистрации права за номером №50-50-28/037/2008-056 (т.1, л.д.61).

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области было зарегистрировано Соглашение от 06.10.2008г. о расторжении Договора об ипотеке, о чем в ЕГРП внесена запись о государственной регистрации №50-50-98/008/2009-228 регистрационные записи об ипотеке были погашены.

Хажаев И.Г., указанный по тексту Соглашения о расторжении в качестве лица, действующего от имени АО «БТА Банк», Соглашение о расторжении не подписывал, что подтверждается свидетельскими показаниями и результатами почерковедческой экспертизы, проведенной в рамках уголовного дела.

Приговором Дорогомиловского районного суда г.Москвы от 19.10.2012 и приговором Дорогомиловского районного суда г.Москвы от 15.04.2013. установлено, что преследуя цель не допустить обращение взыскания на земельные участки, расположенные в Домодедовском районе Московской области, ранее представленные в ипотеку АО "БТА Банк, членами организованной группы (подсудимыми), было принято решение организовать прекращение прав ипотеки АО "БТА Банк".

Во исполнение намеченной цели, продолжая реализовывать совместный преступный умысел, в Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области были представлены подложные соглашения о расторжении договоров ипотеки, содержащие подложную подпись с подражанием подписи представителя АО "БТА Банка" Хажаева И.Г., достигнув договоренности о приеме документов для государственной регистрации во внеочередном порядке и без присутствия представителя АО "БТА Банка".

На основании представленных подложных соглашений и заявлений, Управление ФРС России по МО прекратило ипотеку Банка на земельные участки.

Приведенными приговорами Дорогомиловского районного суда г.Москвы установлены действия ряда лиц по изготовлению, представлению и приему на государственную регистрацию подложных документов, в том числе спорного Соглашения о расторжении договора об ипотеке.

Указанные приговоры, равно как и изложенные выше обстоятельства, установленные судами при рассмотрении арбитражных дел №А41-18371/11 и А41-40751/11, имеют преюдициальное значение при рассмотрении настоящего спора в силу статьи 69 АПК РФ.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Московской области от 06 июля 2015 года по делу №А41- 25751/12 обращено взыскание на спорный земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 03 13:0031, являющийся предметом залога по договору ипотеки от 29.01.2007, обращено взыскание в пользу АО «БТА Банк», путем продажи с публичных торгов.

В настоящее время решение суда не исполнено.

В рамках рассмотрения настоящего дела ответчиком заявлено о пропуске срока исковой давности.



В силу статьи 200 ГК РФ, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

При рассмотрении заявления о пропуске срока исковой давности юридически значимым является установление момента осведомленности истца о нарушении его права по основанию, указанному в иске.

Основанием настоящего иска является требование о признании права собственности за истцом, основанное на обременении имущества ипотекой в пользу АО "БТА Банка".

Пунктом 57 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» течение срока исковой давности по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в ЕГРП. При этом сама по себе запись в ЕГРП о праве или обременении недвижимого имущества не означает, что со дня ее внесения в ЕГРП лицо знало или должно было знать о нарушении права.

Поскольку законом не установлено иное, к искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, применяется общий срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 ГК РФ.

Вместе с тем в силу абзаца пятого статьи 208 ГК РФ в случаях, когда нарушение права истца путем внесения недостоверной записи в ЕГРП не связано с лишением владения, на иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая давность не распространяется.

Согласно пункту 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» исковая давность не распространяется на требования, прямо предусмотренные статьей 208 ГК РФ. К их числу относятся требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, если эти нарушения не были соединены с лишением владения, в том числе требования о признании права (обременения) отсутствующим.

Положения, предусмотренные абзацем пятым статьи 208 ГК РФ, не применяются к искам, не являющимся негативными (например, к искам об истребовании имущества из чужого незаконного владения).

До настоящего времени Земельный участок находится в долевой собственности владельцев инвестиционных паев Фонда.

Указанное право в судебном порядке не прекращено, не признано отсутствующим.

Доверительное управление Фондом, осуществляемое ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» на основании Правил доверительного управления Фондом, в судебном порядке не прекращено, не признано отсутствующим.

До настоящего времени в ЕГРП является актуальной запись об обременении Земельного участка доверительным управлением в пользу ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи». Земельный участок находится во владении Управляющей компании, которая в рамках доверительного управления фактически обладает и управляет Земельным участком, несет расходы по его содержанию и уплате налогов.

Таким образом, Земельный участок не находится во владении ООО «ЦентрИнвест», что не оспаривается истцом, и исключает возможность применения к требованиям истца положений статьи 208 ГК РФ.

Из представленного истцом в судебном заседании 09.08.2016 г. ответа ПАО «РОСБАНК» от 01.08.2016 г. № 75-05-01/456 следует, что ООО «ЦентрИнвест» не принадлежат инвестиционные паи Фонда, что означает, что ООО «ЦентрИнвест» не является участником общей долевой собственности на имущество Фонда, в том числе и на Земельный участок.



На основании статьи 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса.

В силу статьи 200 ГК РФ если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

В данном случае срок исковой давности подлежит исчислению с момента, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

На факте незаконного прекращения ипотеки были основаны требования АО «БТА Банк» по делу № А41-18371/11, к участию в котором ООО «ЦентрИнвест» было привлечено с самого начала в качестве ответчика, что означает осведомленность истца об указанных обстоятельствах.

В подтверждение своих доводов АО «БТА Банк» в исковом заявлении от 13.05.2011 г. ссылалось на результаты почерковедческой экспертизы, проведенной в рамках предварительного следствия, которыми подтверждался факт подделки подписей на Договоре о расторжении ипотеки.

Данными обстоятельствами подтверждается осведомленность истца о неправомерности прекращения ипотеки по состоянию на 13.05.2011г.

В подтверждение своих доводов Истец ссылается на Приговор Дорогомиловского районного суда города Москвы по делу № 678510 от 19.10.2012г., вступивший в законную силу 19.10.2012 г. (далее - «Приговор»), которым было установлено, что ипотека в пользу АО «БТА банк» была прекращена незаконно на основании поддельного соглашения о расторжении Договора ипотеки (т. 2, л.д. 5-7, 88-90).

В рамках расследования данного уголовного дела в качестве свидетелей был допрошен Генеральный директор ООО «ЦентрИнвест» Барышников И.В., показания которого приведены в тексте Приговора (т. 2 л.д. 112).

Приговором установлено, что ООО «ЦентрИнвест» являлось лицом, которое использовалось в реализации преступных замыслов лиц, в отношении которых постановлен Приговор, участвовало в преступной схеме, результатом исполнения которой стала произведенная «19» февраля 2009г. государственная регистрация прекращения ипотеки в пользу АО «БТА Банк» в отношении Земельного участка.

31.08.2009 было возбуждено уголовное дело № 311553 по факту хищения имущества АО «БТА Банк», из которого было выделено уголовное дело № 678510, по которому был постановлен Приговор, которым установлено, что ипотека в пользу АО «БТА Банк» была прекращена незаконно.

Данными обстоятельствами подтверждается факт осведомленности истца о возбуждении 31 августа 2009 г. уголовного дела по факту хищения имущества АО «БТА Банк», об обстоятельствах незаконного прекращения залога в пользу АО «БТА Банк», о вступлении 19 декабря 2012 г. обвинительного Приговора в силу.

Следовательно, о незаконности прекращения договора ипотеки в отношении Земельного участка истцу было известно до его присоединения к Правилам доверительного управления Фондом и передачи Земельного участка в состав Фонда 20.09.2010г.

Однако Истец не предпринял никаких действий, чтобы до передачи Земельного участка в доверительное управление и до включения Земельного участка в состав Фонда уведомить ответчика об обстоятельствах и незаконности прекращения ипотеки в отношении Земельного участка.

Таким образом, о прекращении ипотеки Земельного участка в пользу АО «БТА Банк» незаконной истцу стало известно не позднее даты вступления приговора в силу (12 декабря 2012 г.).

До даты обращения в Арбитражный суд Московской области с рассматриваемыми по настоящему делу требованиями (14 апреля 2016 г.) прошло более пяти лет и семи месяцев с 20.09.2010г. и более трех лет и четырех месяцев с 12.12.2012г.



Суд отклоняет довод истца о том, что о нарушении своих прав ООО "ЦентрИнвест" узнало с момента вступления в законную силу судебного акта по делу №А41-18371/11, а именно с 25.12.2014г. как противоречащий материалам дела.

Также суд отклоняет довод истца как основанный на неверном толковании действующего законодательства, о том, что поскольку арбитражный управляющий организации истца был назначен решением суда о признании ООО "ЦентрИнвест" несостоятельным (банкротом) по делу №А41-73157/14 только 22.06.2015г., он не мог знать об изложенных выше обстоятельствах, следовательно, срок исковой давности на подачу настоящего иска в суд не пропущен конкурсным управляющим. Назначение конкурсного управляющего не прерывает течение сроков исковой давности.

Суд учитывает, что совершив действия по прекращению ипотеки, истец добровольно распорядился Земельным участком и заключил договор доверительного управления с ответчиком и внес Земельный участок в Фонд.

Состоявшееся прекращение ипотеки Земельного участка и действительность сделки по передаче Земельного участка в оплату инвестиционных паев Фонда истец одобрял и поддерживал на протяжении длительного времени, выражая свою позицию как ответчик в судебных инстанциях при рассмотрении арбитражными судами дела № А41-18371/11 по иску АО «БТА Банк» о восстановлении ипотеки на Земельный участок и признании недействительной сделки по передаче Земельного участка в оплату инвестиционных паев Фонда.

На протяжении нескольких лет в период рассмотрения дела № А41-18371/11 истец настаивал на отказе в удовлетворении требований АО «БТА Банк», что подтверждается судебными актами по указанному делу: представленные ООО «ЦентрИнвест» письменные отзывы и пояснения, поданная ООО «ЦентрИнвест» апелляционная жалоба на Решение арбитражного суда Московской области от 10.01.2014 г., которым были удовлетворены требования АО «БТА Банк».

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что истцом пропущен срок исковой давности.

В соответствии с пунктом 2 статьи 199 ГК РФ исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения.

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В соответствии с [пунктом 15](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 года N 43 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности" истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске ([абзац второй пункта 2 статьи 199 ГК РФ](#)). Если будет установлено, что сторона по делу пропустила срок исковой давности и не имеется уважительных причин для восстановления этого срока для истца - физического лица, то при наличии заявления надлежащего лица об истечении срока исковой давности суд вправе отказать в удовлетворении требования только по этим мотивам, без исследования иных обстоятельств дела.

Руководствуясь ст.ст. 65, 68, 71, 75, 110, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ суд

РЕШИЛ:

Отказать в удовлетворении заявленных требований.

Настоящее решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после принятия арбитражным судом первой инстанции обжалуемого решения.

Судья

Кузьмина О.А.



016/2017-34814(2)



ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, www.10aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
17 мая 2017 года

Дело № А41-19679/16

Резолютивная часть постановления объявлена 10 мая 2017 года

Постановление изготовлено в полном объеме 17 мая 2017 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Бархатова В.Ю.,
судей Коновалова С.А., Немчиновой М.А.,
при ведении протокола судебного заседания Сейфуллаевым С.С.,
при участии в заседании:
от истца – Тимошин В.А., представитель по доверенности от 01.02.2017,
от ответчика – Бановска В.Д., представитель по доверенности от 12.11.2016, Курашев
А.В., представитель по доверенности от 26.12.2016,
от АО «БТА Банк» - Константинов Д.А., представитель по доверенности от 27.12.2016,
от: Управления Росреестра по Московской области, Компании «Плейсфилд Холдингс
Лимитед»; ПАО «Росбанк» - представители не явились, извещены надлежащим образом,
рассмотрев в судебном заседании апелляционные жалобы ООО «ЦентрИнвест» и
АО «БТА Банк» на решение Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017,
принятое судьей Кузьминой О.А., по делу № А41-19679/16 по исковому заявлению
ООО «ЦентрИнвест» к ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» - доверительного
управляющего рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-фонд
второй» о признании права собственности на земельный участок,



с участием в деле третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования на предмет спора: АО «БТА Банк», Управления Росреестра по Московской области, Компании «Плейсфилд Холдингс Лимитед», ПАО «Росбанк»,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» обратилось с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» - доверительного управляющего рентным паевым инвестиционным фондом «Перспектива – фонд второй» о признании права собственности на земельный участок площадью 29 800 кв.м., с кадастровым номером 50:28:0050313:31, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, дер. Поливаново.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены: АО «БТА Банк», Управление Росреестра по Московской области, Компания «Плейсфилд Холдингс Лимитед», ПАО «Росбанк».

Решением Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017 в удовлетворении исковых требований отказано (т. 5, л.д. 63-66).

Не согласившись решением суда первой инстанции, ООО «ЦентрИнвест» и Акционерное общество «БТА Банк» подали апелляционную жалобу, в которых просят его отменить (т.5, л.д. 68-72, 85-87).

Законность и обоснованность решения суда первой инстанции проверены арбитражным апелляционным судом в соответствии со ст. ст. 266, 268 АПК РФ.

В судебном заседании представители ООО «ЦентрИнвест» и АО «БТА Банк» поддержали доводы апелляционных жалоб.

Представители ответчика возражали против удовлетворения апелляционных жалоб.

Дело рассмотрено в соответствии с нормами ст. ст. 121-123, 153, 156 АПК РФ в отсутствие представителей Управления Росреестра по Московской области, Компании «Плейсфилд Холдингс Лимитед», ПАО «Росбанк», надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания, в том числе публично путем размещения информации на официальном сайте суда www.10aas.arbitr.ru.



Исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела доказательства, обсудив доводы апелляционных жалоб, заслушав объяснения явившихся в судебное заседание лиц, арбитражный апелляционный суд не находит оснований для отмены решения суда первой инстанции.

Как следует из материалов дела, в обоснование исковых требований истец ссылается на то обстоятельство, что он являлся собственником земельного участка площадью 29 800 кв.м., с кадастровым номером 50:28:0050313:31, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, д. Поливаново.

Указанный земельный участок был приобретен по договору купли-продажи от 28.03.2008 № 3 и на момент приобретения был обременен залогом в пользу АО «БТА Банк» на основании договора об ипотеке от 29.01.2007.

Впоследствии, 06.10.2008 договор ипотеки был расторгнут, а земельный участок был внесен в закрытый паевой инвестиционный фонд «Перспектива-фонд второй».

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 по делу №А41-18371/11 удовлетворены исковые требования АО «БТА Банк» о признании недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора ипотеки от 29.01.2007, восстановлении права залога на земельные участки, в том числе на земельный участок кадастровый номер 50:28:0050313:31, о признании недействительной сделки по внесению земельного участка в закрытый паевой инвестиционный фонд «Перспектива - фонд второй».

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 21.05.2015 постановление суда апелляционной инстанции по делу №А41-18371/11 оставлено без изменения.

Как указывает истец, вступившим в законную силу судебным актом установлен факт того, что прекращение права собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок произошло без законных оснований.

Вместе с тем, в указанном выше судебном акте не применены последствия недействительности ничтожной сделки в отношении спорного участка с кадастровым номером 50:28:0050313:31.



Решение суда о признании сделки недействительной, которым не применены последствия ее недействительности, не является основанием для внесения записи в ЕГРП.

Обосновывая заявленные требования по настоящему делу, ООО «ЦентрИнвест» ссылается на то обстоятельство, что оно не являлось истцом в деле № А41-18371/11, вследствие чего не имело возможности в рамках указанного дела предъявить требование о применении последствий недействительности сделки в виде возврата земельного участка и признании права собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок.

Согласно пункту 59 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

ООО «ЦентрИнвест» указало, что оно приобрело право собственности на земельный участок на законном основании - по договору купли-продажи, факт принадлежности истцу земельного участка подтверждается также выпиской из ЕГРП от 12.04.2016 и вступившим в законную силу судебным актом по делу № А41-18371/11.

Титул нынешних собственников не основан на законном основании в связи с признанием недействительной сделки по передаче земельного участка в закрытый паевой инвестиционный фонд вступившим в законную силу судебным актом, и в соответствии с пунктом 1 статьи 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий.

Между тем, в ЕГРН в качестве правообладателя указан ответчик (владелец инвестиционных паев).

Полагая, что спорный земельный участок принадлежит истцу на праве собственности в связи с изложенными выше обстоятельствами, ссылаясь на то, что запись в ЕГРН в отношении спорного участка нарушает права истца, ООО «ЦентрИнвест» обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении требований истца отказано.



Исследовав материалы дела, арбитражный апелляционный суд согласен с решением суда первой инстанции по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 20.12.2006 между Акционерным обществом «Банк ТуранАлем» и Компания Netgold Services Ltd заключен генеральный кредитный договор № 2000/06/142 об установлении лимита кредитования.

Также 20.12.2006 между АО «Банк ТуранАлем» и Компания Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) был заключен кредитный договор №2000/06/100/2735.

В обеспечение исполнения обязательств Компании Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) по Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) от 20.12.2016 №2000/06/142 и кредитному договору от 20.12.2016 №2000/06/100/2735 между ООО «ИнвестХолдингСтрой» (залогодатель) и АО «БТА Банк» (залогодержатель) (до переименования - АО «Банк ТуранАлем») был заключен договор об ипотеке от 29.01.2007, зарегистрированный УФРС по Московской области 24.09.2007, в отношении 4 земельных участков ООО «ИнвестХолдингСтрой», в том числе и спорного земельного участка с кадастровым номером 50:28:005 03 13:0031 общей площадью 29 800 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Поливаново.

Между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «ЦентрИнвест» 28.03.2008 был заключен договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером: 50:28:0050313:0031 общей площадью 29 800 кв.м (т. 1, л.д.11), о чем 19.06.2008 в ЕГРП внесена запись о государственной регистрации права за номером №50-50-28/037/2008-056 (т.1, л.д.61).

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 06.10.2008 зарегистрировано Соглашение о расторжении договора об ипотеке, о чем в ЕГРП внесена запись о государственной регистрации № 50-50-98/008/2009-228, регистрационные записи об ипотеке были погашены.

Хажаяев И.Г., указанный в тексте соглашения о расторжении договора об ипотеке в качестве лица, действующего от имени АО «БТА Банк», соглашение о расторжении не



подписывал, что подтверждается свидетельскими показаниями и результатами почерковедческой экспертизы, проведенной в рамках уголовного дела.

Приговорами Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 19.10.2012 и от 15.04.2013. установлено, что, преследуя цель не допустить обращение взыскания на земельные участки, расположенные в Домодедовском районе Московской области, ранее представленные в ипотеку АО «БТА Банк», членами организованной группы (подсудимыми), было принято решение организовать прекращение прав ипотеки АО «БТА Банк».

Во исполнение намеченной цели, продолжая реализовывать совместный преступный умысел, в Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области были представлены подложные соглашения о расторжении договоров ипотеки, содержащие подложную подпись с подражанием подписи представителя АО «БТА Банка» Хажаева И.Г., достигнув договоренности о приеме документов для государственной регистрации во внеочередном порядке и без присутствия представителя АО «БТА Банка».

На основании представленных подложных соглашений и заявлений, Управление ФРС России по Московской области прекратило ипотеку Банка на земельные участки.

Указанными приговорами Дорогомиловского районного суда г. Москвы установлены действия ряда лиц по изготовлению, представлению и приему на государственную регистрацию подложных документов, в том числе спорного Соглашения о расторжении договора об ипотеке.

Приговоры, равно как и изложенные выше обстоятельства, установленные судами при рассмотрении арбитражных дел №А41-18371/11 и № А41-40751/11, в силу части 2 статьи 69 АПК РФ имеют преюдициальное значение при рассмотрении настоящего спора.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Московской области от 06.07.2015 по делу №А41-25751/12 обращено взыскание на спорный земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 03 13:0031, являющийся предметом залога по договору ипотеки от 29.01.2007, обращено взыскание в пользу АО «БТА Банк», путем продажи земельного участка с публичных торгов.

В настоящее время указанное решение не исполнено.



При рассмотрении настоящего дела ответчиком заявлено о пропуске срока исковой давности.

В силу статьи 200 ГК РФ, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

При рассмотрении заявления о пропуске срока исковой давности юридически значимым является установление момента осведомленности истца о нарушении его права по основанию, указанному в иске.

Основанием настоящего иска является требование о признании права собственности за истцом, основанное на обременении имущества ипотекой в пользу АО «БТА Банк».

Согласно пункту 57 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» течение срока исковой давности по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в ЕГРП. При этом сама по себе запись в ЕГРП о праве или обременении недвижимого имущества не означает, что со дня ее внесения в ЕГРП лицо знало или должно было знать о нарушении права.

Поскольку законом не установлено иное, к искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, применяется общий срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 ГК РФ.

Вместе с тем в силу абзаца пятого статьи 208 ГК РФ в случаях, когда нарушение права истца путем внесения недостоверной записи в ЕГРП не связано с лишением владения, на иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая давность не распространяется.

Согласно пункту 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» исковая давность не распространяется на требования, прямо предусмотренные статьей 208 ГК РФ.



К их числу относятся требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, если эти нарушения не были соединены с лишением владения, в том числе требования о признании права (обременения) отсутствующим.

Положения, предусмотренные абзацем пятым статьи 208 ГК РФ, не применяются к искам, не являющимся негативными (например, к искам об истребовании имущества из чужого незаконного владения).

Как следует из материалов дела, до настоящего времени земельный участок находится в долевой собственности владельцев инвестиционных паев Фонда.

Указанное право в судебном порядке не прекращено, не признано отсутствующим.

Доверительное управление Фондом, осуществляемое ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» на основании Правил доверительного управления Фондом, в судебном порядке не прекращено, не признано отсутствующим.

До настоящего времени в ЕГРП является актуальной запись об обременении спорного земельного участка доверительным управлением в пользу ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи».

Земельный участок находится во владении Управляющей компании, которая в рамках доверительного управления фактически обладает и управляет земельным участком, несет расходы по его содержанию и уплате налогов.

Таким образом, земельный участок не находится во владении ООО «ЦентрИнвест», что не оспаривается истцом, и исключает возможность применения к требованиям истца положений статьи 208 ГК РФ.

Из ответа ПАО «РОСБАНК» от 01.08.2016 № 75-05-01/456 следует, что истцу - ООО «ЦентрИнвест» не принадлежат инвестиционные паи Фонда, что означает, что ООО «ЦентрИнвест» не является участником общей долевой собственности на имущество Фонда, в том числе и на земельный участок.

В соответствии со ст. 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса.

В силу статьи 200 ГК РФ, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.



Исследовав материалы дела, арбитражный апелляционный суд пришел к выводу о том, что срок исковой давности подлежит исчислению с момента, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

На факте незаконного прекращения ипотеки были основаны требования АО «БТА Банк» по делу № А41-18371/11, к участию в котором ООО «ЦентрИнвест» было привлечено с самого начала в качестве ответчика, что означает осведомленность истца об указанных обстоятельствах.

В подтверждение своих доводов АО «БТА Банк» в исковом заявлении от 13.05.2011 ссылалось на результаты почерковедческой экспертизы, проведенной в рамках предварительного следствия, которыми подтверждался факт подделки подписей на соглашении о расторжении договора об ипотеке.

Указанные обстоятельства подтверждают осведомленность истца о неправомерности прекращения ипотеки по состоянию на 13.05.2011.

В подтверждение своих доводов истец ссылается на приговор Дорогомиловского районного суда города Москвы от 19.10.2012 по делу № 678510, вступивший в законную силу 19.10.2012, которым установлено, что ипотека в пользу АО «БТА банк» была прекращена незаконно на основании поддельного соглашения о расторжении договора ипотеки (т. 2, л.д. 5-7, 88-90).

В рамках расследования данного уголовного дела в качестве свидетелей был допрошен генеральный директор ООО «ЦентрИнвест» - Барышников И.В., показания которого изложены в тексте приговора (т. 2, л.д. 112).

Приговором Дорогомиловского районного суда города Москвы от 19.10.2012 установлено, что ООО «ЦентрИнвест» являлось лицом, которое использовалось в реализации преступных замыслов лиц, в отношении которых постановлен приговор, участвовало в преступной схеме, результатом исполнения которой стала произведенная 19.02.2009 государственная регистрация прекращения ипотеки в пользу АО «БТА Банк» в отношении спорного земельного участка.

31.08.2009 было возбуждено уголовное дело № 311553 по факту хищения имущества АО «БТА Банк», из которого было выделено уголовное дело № 678510, по



которому был постановлен приговор, которым установлено, что ипотека в пользу АО «БТА Банк» была прекращена незаконно.

Данными обстоятельствами подтверждается факт осведомленности истца о возбуждении 31.08.2009 уголовного дела по факту хищения имущества АО «БТА Банк», об обстоятельствах незаконного прекращения залога в пользу АО «БТА Банк», о вступлении 19.12.2012 обвинительного приговора в законную силу.

Таким образом, о незаконности прекращения договора ипотеки в отношении земельного участка истцу было известно до его присоединения к Правилам доверительного управления Фондом и передачи земельного участка в состав Фонда 20.09.2010.

Однако истец не предпринял каких-либо действий, чтобы до передачи земельного участка в доверительное управление и до включения земельного участка в состав Фонда уведомить ответчика об обстоятельствах незаконности прекращения ипотеки в отношении земельного участка.

Таким образом, о прекращении ипотеки земельного участка в пользу АО «БТА Банк» незаконной истцу стало известно не позднее даты вступления приговора в силу (12.12.2012).

До даты обращения в Арбитражный суд Московской области с настоящим иском (14.04.2016) прошло более пяти лет и семи месяцев с 20.09.2010 и более трех лет и четырех месяцев с 12.12.2012.

Доводы истца, изложенные в апелляционной жалобе о том, что о нарушении своих прав он узнал с момента вступления в законную силу судебного акта по делу №А41-18371/11, а именно с 25.12.2014, отклонены арбитражным апелляционным судом, поскольку они противоречат материалам дела.

Исследовав материалы дела, арбитражный апелляционный суд пришел к выводу о том, что истцу заведомо было известно о незаконности прекращения ипотеки, что подтверждается приговором Дорогомиловского суда от 19.10.2012 по уголовному делу № 678510 (т.2, л.д. 1-120).

Приговором установлено, что организатор, руководители и участники организованной преступной группы для совершения преступлений использовали подставные юридические лица, созданные без цели осуществления



предпринимательской деятельности, их действия были направлены не на извлечение прибыли, а на причинение ущерба АО «БТА Банк». При этом подставные юридические лица не имели штата сотрудников и офиса. Управлялись номинальными или подставными директорами и контролировались участниками организованной группы (лист 3 Приговора - т.2 л.д. 3).

В целях обеспечения контроля над приобретаемыми земельными участками, покупателями земельных участков выступили, в частности, ООО «ЦентрИнвест» и ООО «ИнвестХолдингСтрой» (лист 5 приговора, т.2, л.д. 5).

Лица, в отношении которых был постановлен приговор, а также иные лица, установленные следствием, входили в преступную группу, объединенную общими целями, использовали и контролировали данные компании, принимали решения об осуществлении ими действий и сделок.

Таким образом, ООО «ЦентрИнвест», ООО «ИнвестХолдингСтрой» и иные указанные в приговоре компании были использованы указанными лицами для приобретения земельных участков в целях придания видимости законности приобретения денежных средств АО «БТА Банк» и преследуя цель скрыть совершенное преступление (лист 5 приговора, т.2, л.д. 5).

В соответствии с ч.4 ст.69 АПК РФ вступивший в законную силу приговор суда по уголовному делу обязателен для арбитражного суда по вопросам о том, имели ли место определенные действия и совершены ли они определенным лицом.

Таким образом, являются преюдициальными и не требующими доказывания факты того, что с использованием ООО «ЦентрИнвест», ООО «ИнвестХолдингСтрой», с вовлечением их номинальных сотрудников и сотрудников иных компаний, под контролем лиц, осужденных приговором лиц осуществлялись в рамках единого замысла фактические незаконные действия по прекращению ипотеки, сделки купли-продажи, в том числе и в отношении спорного земельного участка.

Будучи участником и составной частью единого замысла, истцу в период оформления и подачи на государственную регистрацию соглашений о прекращении ипотеки октябре 2008 года-феврале 2009 года было известно о незаконности данных сделок и действий, когда в результате действий вышеуказанной преступной группы



массово и по одинаковой схеме была осуществлена государственная регистрация прекращения ипотеки участков, в том числе и в отношении земельного участка.

Довод истца о том, что поскольку арбитражный управляющий организации истца был утвержден решением Арбитражного суда Московской области о признании ООО «ЦентрИнвест» несостоятельным (банкротом) по делу №А41-73157/14 только 22.06.2015 и поэтому он не мог знать об изложенных выше обстоятельствах, следовательно, срок исковой давности на подачу настоящего иска конкурсным управляющим не пропущен, также отклонен апелляционным судом.

Признание юридического лица несостоятельным (банкротом) и утверждение конкурсного управляющего не прерывает течение сроков исковой давности.

Арбитражный апелляционный суд принимает во внимание также то обстоятельство, что, совершив действия по прекращению ипотеки, истец добровольно распорядился земельным участком и заключил договор доверительного управления с ответчиком и внес земельный участок в Фонд.

Состоявшееся прекращение ипотеки земельного участка и действительность сделки по передаче земельного участка в оплату инвестиционных паев Фонда истец одобрял и поддерживал на протяжении длительного времени, выражая свою позицию как ответчик в судебных инстанциях при рассмотрении арбитражными судами дела № А41-18371/11 по иску АО «БТА Банк» о восстановлении ипотеки на земельный участок и признании недействительной сделки по передаче земельного участка в оплату инвестиционных паев Фонда.

На протяжении нескольких лет в период рассмотрения дела № А41-18371/11 истец настаивал на отказе в удовлетворении требований АО «БТА Банк», что подтверждается судебными актами по указанному делу, представленными ООО «ЦентрИнвест» письменными отзывами и пояснениями, поданной ООО «ЦентрИнвест» апелляционной жалобой на решение Арбитражного суда Московской области от 10.01.2014, которым были удовлетворены требования АО «БТА Банк».

При указанных обстоятельствах апелляционный суд согласен с выводом суда первой инстанции о пропуске истцом срока исковой давности.

В соответствии с пунктом 2 статьи 199 ГК РФ исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения.



Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В соответствии с пунктом 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске (абзац второй пункта 2 статьи 199 ГК РФ).

Если будет установлено, что сторона по делу пропустила срок исковой давности, то при наличии заявления надлежащего лица об истечении срока исковой давности суд вправе отказать в удовлетворении требования только по этим мотивам, без исследования иных обстоятельств дела.

Доводы заявителей апелляционных жалоб о том, что генеральный директор ООО «ЦентрИнвест» Зыбарев С.Н. не был осведомлен о незаконности прекращения ипотеки и ООО «ЦентрИнвест» не являлось стороной соглашения о расторжении договора ипотеки земельного участка, отклонены арбитражным апелляционным судом.

Как следует из материалов дела, ООО «ЦентрИнвест», ООО «ИнвестХолдингСтрой» и иные вышеуказанные компании были созданы, использовались и контролировались входившими в организованную группу лицам без цели осуществления предпринимательской деятельности, их действия были направлены не на извлечение прибыли, а на причинение ущерба АО «БТА Банк».

Земельный участок был приобретен ООО «ЦентрИнвест» у ООО «ИнвестХолдингСтрой» по договору купли-продажи от 28.03.2008 №3 и на момент приобретения был обременен залогом в пользу АО «БТА Банк».

Указанный договор заключался с согласия АО «БТА Банк», что подтверждено постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 по делу № А41-18371/11(т.1, л.д.43).

Право собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок было зарегистрировано 19.06.2008, то есть и договор купли-продажи земельного участка, и регистрация права собственности ООО «ЦентрИнвест» были осуществлены до момента заключения и регистрации соглашения о расторжении договора об ипотеке.



Данное обстоятельство также подтверждает то, что ООО «ЦентрИнвест», будучи собственником земельного участка, не могло не знать о факте прекращения ипотеки в отношении принадлежащего ему участка.

Доводы истца, изложенные в апелляционной жалобе о том, что срок исковой давности надлежит исчислять с момента, когда юридическое лицо, например, в лице нового директора, получило реальную возможность узнать о нарушении, также необоснованны, поскольку в настоящем деле требования об ответственности органов управления ООО «ЦентрИнвест» не заявлялись и не являются предметом рассмотрения.

Арбитражный апелляционный суд принимает во внимание также то обстоятельство, что истец избрал ненадлежащий способ защиты своего права.

В исковом заявлении истец просит признать право собственности на земельный участок площадью 29 800 кв.м., с кадастровым номером 50:28:0050313:31, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, дер. Поливаново.

Согласно п. 58 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности.

Как следует из материалов дела, земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31 не находится во владении истца.

До настоящего времени земельный участок находится в долевой собственности владельцев инвестиционных паев Фонда, что подтверждается выписками из ЕГРП, имеющимися в материалах дела.

Указанное право в судебном порядке не прекращено, не признано отсутствующим.

Доверительное управление Фондом, осуществляемое ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи», в судебном порядке не прекращено.

До настоящего времени в государственном реестре прав на недвижимое имущество является актуальной запись об обременении земельного участка доверительным управлением в пользу ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи».



Земельный участок находится во владении Управляющей компании, которая в рамках доверительного управления фактически обладает и управляет земельным участком, несет расходы по его содержанию и уплате налогов.

Более того, материалами дела подтверждается то обстоятельство, что ООО «ЦентрИнвест» не принадлежат инвестиционные паи Фонда, что означает, что ООО «ЦентрИнвест» не является участником общей долевой собственности на имущество Фонда, в том числе и на земельный участок, что подтверждается Ответом ПАО «РОСБАНК» от 01.08.2016 № 75-05-01/456 (т.4, л.д. 26).

При указанных обстоятельствах оснований для удовлетворения апелляционных жалоб и отмены решения суда первой инстанции не имеется.

Руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017 по делу № А41-19679/16 оставить без изменения, апелляционные жалобы – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Московского округа в течение двух месяцев со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через суд первой инстанции

Председательствующий

В.Ю. Бархатов

Судьи

С.А. Коновалов

М.А. Немчинова



106454_1095261



АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

29 августа 2017 года

Дело № А41-19679/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 22 августа 2017 года

Полный текст постановления изготовлен 29 августа 2017 года

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Латыповой Р.Р.,

судей Ананьиной Е.А., Кузнецова В.В.,

при участии в заседании:

от заявителя: ООО "ЦентрИнвест" – Тимошин В.А. доверенность от 01 февраля 2017 года,

от заинтересованного лица: ООО "Управляющая компания "Джи Эйч Пи" - доверительного управляющего рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Перспектива-фонд второй" – Бановска В.Д. доверенность от 9 ноября 2016 года, Курашев А.В. доверенность от 26 декабря 2014 года,

от третьих лиц: АО "БТА Банк" – Стасюк И.В. доверенность от 27 декабря 2016 года,

Управления Росреестра по МО – извещено, представитель не явился,

Компании "Плейсфилд Холдингс Лимитед" – извещено, представитель не явился,

ПАО "Росбанк" – извещено, представитель не явился,



рассмотрев 22 августа 2017 года в судебном заседании кассационные жалобы ООО "ЦентрИнвест" и АО "БТА Банк" на решение Арбитражного суда Московской области от 28 февраля 2017 года, принятое судьей Кузьминой О.А., на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 17 мая 2017 года, принятое судьями Бархатовым В.Ю., Коноваловым С.А., Немчиновой М.А., по делу №А41-19679/2016, по заявлению ООО "ЦентрИнвест" о признании права собственности на земельный участок к ООО "Управляющая компания "Джи Эйч Пи" - доверительного управляющего рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Перспектива-фонд второй" третьи лица: АО "БТА Банк"; Управления Росреестра по Московской области; Компании "Плейсфилд Холдингс Лимитед"; ПАО "Росбанк",

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда Московской области от 28 февраля 2017 года, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 17 мая 2017 года, в удовлетворении заявленных требований ООО "ЦентрИнвест" к ООО "Управляющая компания "Джи Эйч Пи" - доверительного управляющего рентным паевым инвестиционным фондом "Перспектива - фонд второй" о признании права собственности на земельный участок площадью 29 800 кв. м, с кадастровым номером 50:28:0050313:31, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, дер. Поливаново, отказано

Не согласившись с принятыми судебными актами, ООО "ЦентрИнвест" и АО "БТА Банк" обратились с кассационными жалобами, в которых просят об их отмене.



АО "БТА Банк" в кассационной жалобе приводит доводы о том, что судом неправильно определен момент начала течения срока исковой давности.

ООО "ЦентрИнвест" в кассационной жалобе приводит доводы о том, что нарушение права возникло только в момент восстановления права залога АО «БТА Банк» на земельный участок, поскольку до этого момента обременение земельного участка залогом отсутствовало, залогодержатель не мог реализовать права, обусловленные наличием залога, а залогодатель не нес обязанностей, вытекающих из такого обременения.

В судебном заседании представители ООО "ЦентрИнвест" и АО "БТА Банк" доводы и требования своих кассационных жалоб поддерживали.

Представители ООО "Управляющая компания "Джи Эйч Пи" - доверительного управляющего рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Перспектива-фонд второй" в судебном заседании и представленном отзыве возражали по доводам жалоб, ссылаясь на законность и обоснованность судебных актов.

Управление Росреестра по МО, Компания "Плейсфилд Холдингс Лимитед", ПАО "Росбанк", извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили. Суд кассационной инстанции, руководствуясь пунктом 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, счел возможным рассмотреть кассационную жалобу без участия лиц, не явившихся в судебное заседание.

Обсудив доводы кассационной жалобы, проверив в порядке статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судами норм материального и процессуального права, суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Из установленных судебными инстанциями фактических обстоятельств по делу усматривается, земельный участок был приобретен ООО "ЦентрИнвест" у ООО "ИвестХолдингСтрой" по договору купли-продажи от 28



марта 2008 года № 3 и на момент приобретения был обременен залогом в пользу АО "БТА Банк". Указанный договор заключался с согласия АО "БТА Банк".

В рамках дела № А41-18371/2011 сделка по передаче спорного земельного участка в оплату инвестиционных паев ООО "Управляющая компания "Джи Эйч Пи" признана недействительной.

Основанием настоящего иска является требование о признании права собственности за ООО "ЦентрИнвест", основанное на обременении имущества ипотекой в пользу АО "БТА Банк".

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды, исследовав и оценив доказательства, исходя из предмета и оснований заявленных исковых требований, а также из достаточности и взаимной связи всех доказательств в их совокупности, установив все обстоятельства, входящие в предмет доказывания и имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, принимая во внимание конкретные обстоятельства дела, руководствуясь положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пришли к выводу о пропуске срока исковой давности.

Выводы судов о применении нормы права установленным по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам соответствуют.

В соответствии со статьей 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса.

В силу статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

В силу абзаца пятого статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда нарушение права истца путем внесения недостоверной записи в ЕГРП не связано с лишением владения, на иск, направ-



ленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая давность не распространяется.

Согласно пункту 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 2015 года № 43 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности" исковая давность не распространяется на требования, прямо предусмотренные статьей 208 Гражданского кодекса Российской Федерации.

К их числу относятся требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, если эти нарушения не были соединены с лишением владения, в том числе требования о признании права (обременения) отсутствующим.

Положения, предусмотренные абзацем пятым статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации, не применяются к искам, не являющимся негативными (например, к искам об истребовании имущества из чужого незаконного владения).

Как установлено судами, до настоящего времени земельный участок находится в долевой собственности владельцев инвестиционных паев Фонда.

Указанное право в судебном порядке не прекращено, не признано отсутствующим.

Доверительное управление Фондом, осуществляемое ООО Управляющая компания "Джи Эйч Пи" на основании Правил доверительного управления Фондом, в судебном порядке не прекращено, не признано отсутствующим.

До настоящего времени в ЕГРП является актуальной запись об обременении спорного земельного участка доверительным управлением в пользу ООО Управляющая компания "Джи Эйч Пи".

Земельный участок находится во владении Управляющей компании, которая в рамках доверительного управления фактически обладает и управляет земельным участком, несет расходы по его содержанию и уплате налогов.



Таким образом, земельный участок не находится во владении ООО "ЦентрИнвест", что не оспаривается истцом, и исключает возможность применения к требованиям истца положений статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Из ответа ПАО "РОСБАНК" от 01 августа 2016 года № 75-05-01/456 следует, что истцу - ООО "ЦентрИнвест" не принадлежат инвестиционные паи Фонда, что означает, что ООО "ЦентрИнвест" не является участником общей долевой собственности на имущество Фонда, в том числе и на спорный земельный участок.

На факте незаконного прекращения ипотеки были основаны требования АО "БТА Банк" по делу № А41-18371/11, к участию в котором ООО "ЦентрИнвест" было привлечено с самого начала в качестве ответчика, что означает осведомленность истца об указанных обстоятельствах.

В подтверждение своих доводов АО "БТА Банк" в исковом заявлении от 13 мая 2011 года ссылалось на результаты почерковедческой экспертизы, проведенной в рамках предварительного следствия, которыми подтверждался факт подделки подписей на соглашении о расторжении договора об ипотеке.

Указанные обстоятельства подтверждают осведомленность истца о неправомерности прекращения ипотеки по состоянию на 13 мая 2011 года.

В подтверждение своих доводов истец ссылается на приговор Дорогомиловского районного суда города Москвы от 19 октября 2012 года по делу № 678510, вступивший в законную силу 19 октября 2012 года, которым установлено, что ипотека в пользу АО "БТА банк" была прекращена незаконно на основании поддельного соглашения о расторжении договора ипотеки.

Приговором Дорогомиловского районного суда г. Москвы установлены действия ряда лиц по изготовлению, представлению и приему на государственную регистрацию подложных документов, в том числе спорного Соглашения о расторжении договора об ипотеке.



Приговором установлено, что организатор, руководители и участники организованной преступной группы для совершения преступлений использовали подставные юридические лица, созданные без цели осуществления предпринимательской деятельности, их действия были направлены не на извлечение прибыли, а на причинение ущерба АО "БТА Банк". При этом подставные юридические лица не имели штата сотрудников и офиса. Управлялись номинальными или подставными директорами и контролировались участниками организованной группы.

В целях обеспечения контроля над приобретаемыми земельными участками, покупателями земельных участков выступили, в частности, ООО "ЦентрИнвест" и ООО "ИнвестХолдингСтрой".

Приговоры, равно как и изложенные выше обстоятельства, установленные судами при рассмотрении арбитражных дел № А41-18371/11 и № А41-40751/11, в силу части 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации имеют преюдициальное значение при рассмотрении настоящего спора.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Московской области от 06 июля 2015 года по делу № А41-25751/12 обращено взыскание на спорный земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:0031, являющийся предметом залога по договору ипотеки от 29 января 2007 года, в пользу АО "БТА Банк", путем продажи земельного участка с публичных торгов.

Таким образом, являются преюдициальными и не требующими доказывания факты того, что с использованием ООО "ЦентрИнвест", ООО "ИнвестХолдингСтрой", с вовлечением их номинальных сотрудников и сотрудников иных компаний, под контролем осужденных приговором лиц, осуществлялись в рамках единого замысла фактически незаконные действия по прекращению ипотеки, сделки купли-продажи, в том числе и в отношении спорного земельного участка.

Будучи участником и составной частью единого замысла, истцу в период оформления и подачи на государственную регистрацию соглашений о



прекращении ипотеки октябре 2008 года - феврале 2009 года было известно о незаконности данных сделок и действий, когда в результате действий вышеуказанной преступной группы массово и по одинаковой схеме была осуществлена государственная регистрация прекращения ипотеки участков, в том числе и в отношении спорного земельного участка.

Довод истца о том, что поскольку арбитражный управляющий организации истца был утвержден решением Арбитражного суда Московской области о признании ООО "ЦентрИнвест" несостоятельным (банкротом) по делу № А41-73157/14 только 22 июня 2015 года и поэтому он не мог знать об изложенных выше обстоятельствах, следовательно, срок исковой давности на подачу настоящего иска конкурсным управляющим не пропущен, обоснованно отклонен апелляционным судом.

Признание юридического лица несостоятельным (банкротом) и утверждение конкурсного управляющего не прерывает течение сроков исковой давности.

Совершив действия по прекращению ипотеки, истец добровольно распорядился земельным участком и заключил договор доверительного управления с ответчиком и внес земельный участок в Фонд.

Состоявшееся прекращение ипотеки земельного участка и действительность сделки по передаче земельного участка в оплату инвестиционных паев Фонда истец одобрял и поддерживал на протяжении длительного времени, выражая свою позицию как ответчик в судебных инстанциях при рассмотрении арбитражными судами дела № А41-18371/11 по иску АО "БТА Банк" о восстановлении ипотеки на земельный участок и признании недействительной сделки по передаче земельного участка в оплату инвестиционных паев Фонда.

На протяжении нескольких лет в период рассмотрения дела № А41-18371/11 истец настаивал на отказе в удовлетворении требований АО "БТА Банк", что подтверждается судебными актами по указанному делу, представленными ООО "ЦентрИнвест" письменными отзывами и пояснениями, поданной ООО "ЦентрИнвест" апелляционной жалобой на решение Арбит-



ражного суда Московской области от 10 января 2014 года, которым были удовлетворены требования АО "БТА Банк".

На основании изложенного, вывод судов о пропуске срока исковой давности, отсутствии оснований для удовлетворения требований, является обоснованным.

Доводы кассационных жалоб, фактически повторяют доводы, изложенные в суде первой и апелляционной инстанции, которые были предметом рассмотрения в судах двух инстанций, что нашло свое отражение в судебных актах. Иная оценка установленных арбитражными судами фактов в силу положений статьи 286 и части 2 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации выходит за пределы полномочий суда кассационной инстанции.

Нормы процессуального права, несоблюдение которых является основанием для отмены решения, постановления в соответствии с частью 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не нарушены.

Руководствуясь статьями 284, 286-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 28 февраля 2017 года и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 17 мая 2017 года по делу № А41-19679/2016 оставить без изменения, кассационные жалобы – без удовлетворения.

Председательствующий-

судья

судья

судья

Р.Р. Латыпова

Е.А. Ананьина

В.В. Кузнецов



18_6546051



Арбитражный суд Московской области
Проспект Академика Сахарова, дом 18, г. Москва, Россия, ГСП-6, 107996,
www.asmo.arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ

г. Москва
08 декабря 2017 года

Дело № А41-56575/17

Резолютивная часть решения объявлена 26.10.2017 года
Полный текст решения изготовлен 08.12.2017 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи А.В. Гриневой, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания А.Е. Чуповым, рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению

общества с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» в лице конкурсного управляющего Целикова Дмитрия Валентиновича

к обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» доверительному управляющему рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-фонд второй»

третьи лица: Акционерное общество «Банк ТуранАлем» (АО «БТА Банк»), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

об обязанности передать земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, при участии в судебном заседании - согласно протоколу,

Установил:

Общество с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» в лице конкурсного управляющего Целикова Дмитрия Валентиновича (далее – истец, ООО «ЦентрИнвест», Общество) обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным решения арбитражного суда Московской области от 15.08.2017 года № А41-56575/17, в котором было постановлено: обязать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» передать обществу с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, площадью 29 800 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи деревни Поливаново;

1. обязать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» передать обществу с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, площадью 29 800 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи деревни Поливаново;

2. осуществить регистрацию перехода права собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, площадью 29 800 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи деревни Поливаново;



деревни Поливанове от общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» к обществу с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест».

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены Акционерное общество «Банк ТуранАлем» (АО «БТА Банк»), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Представитель истца в судебном заседании поддержал заявленные требования в полном объеме.

Представитель ответчика просил в удовлетворении заявленных требований отказать.

Представитель АО «БТА Банк» поддержал позицию истца.

Представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом.

Дело рассмотрено в соответствии с частью 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) в отсутствие третьего лица, извещенного о времени и месте заседания надлежащим образом.

Рассмотрев материалы дела, заслушав мнение представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный суд установил следующее.

17.08.2010 ООО «ЦентрИнвест» (далее - Общество) приобрело инвестиционные паи рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива - фонд второй» (далее - РЗПИФ) в счет оплаты паёв передало принадлежащий обществу на праве собственности земельный участок площадью 29 800 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи дер. Поливаново, с кадастровым номером 50:28:0050313:31 в состав имущества, составляющего РЗПИФ. Указанное обстоятельство подтверждается актом приема-передачи земельных участков от 17.08.2010 (л.д. 49-53).

Из названного акта следует, что права на земельный участок переданы обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Флеминг Фэмилли энд Партнерс» (доверительный управляющий закрытым паевым инвестиционным фондом, в настоящее время переименован - в ООО УК «Джи Эйч Пи»).

Между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО «БТА Банк» 29.01.2007 был заключен договор об ипотеке, предметом которого, среди прочего, являлись земельные участки.

28.03.2008 между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «ЦентрИнвест» был заключен договор купли-продажи земельного участка, на основании которого право собственности на земельный участок перешло к ООО «ЦентрИнвест».

06.10.2008 было подписано соглашение о расторжении договора ипотеки. В феврале 2009 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области были погашены записи об обременении земельных участков ипотекой.

Впоследствии АО «БТА Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском о признании сделки - соглашения о расторжении договора об ипотеке недействительной, восстановлении права залога, признании недействительными сделок по распоряжению предметом залога.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 по делу № А41-18371/11 соглашение от 06.10.2008 признано недействительным, восстановлено



право залога АО «БТА Банк» на земельные участки, в том числе на земельный участок площадью 29 800 кв.м, с кадастровым номером 50:28:0050313:31.

Таким образом, ссылаясь на то, что имущество (земельные участки), переданное Обществом в закрытый паевой инвестиционный фонд в соответствии с законом не подлежали передаче в фонд и, как следствие, у ответчика имеются обязательства по возврату земельного участка истцу, ООО «ЦентрИнвест» обратилось в Арбитражный суд Московской области с настоящими требованиями.

Исследовав материалы дела, с учетом пояснений участвующих в деле лиц, суд приходит к выводу, что требования, заявленные истцом, не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно части 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим кодексом.

В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) защита гражданских прав осуществляется, в том числе, путем присуждения к исполнению обязанности в натуре.

На основании статьи 398 ГК РФ, в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в возмездное пользование кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях.

В пункте 61 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в случае, если обязательство продавца передать недвижимость не исполнено, покупатель вправе в исковом заявлении соединить требования об исполнении продавцом обязанности по передаче (абзац седьмой статьи 12 ГК РФ, статья 398 ГК РФ) и о регистрации перехода права собственности. При этом требование о регистрации перехода права собственности не может быть удовлетворено, если суд откажет в удовлетворении требования об исполнении обязанности продавца передать недвижимость.

Как усматривается из материалов дела, на основании акта приема-передачи земельных участков от 17.08.2010, ООО «ЦентрИнвест» ответчику, в том числе были переданы права на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, площадью 29 800 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи деревни Поливанове.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11 Федерального закона от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (далее - ЗФ «Об инвестиционных фондах»), условия договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом (далее - правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом) определяются управляющей компанией в стандартных формах и могут быть приняты учредителем доверительного управления только путем присоединения к указанному договору в целом.

Присоединение к договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом осуществляется путем приобретения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда (далее - инвестиционный пай), выдаваемых управляющей



компанией, осуществляющей доверительное управление этим паевым инвестиционным фондом.

Таким образом, истец указал на то, что между Обществом и Управляющей компанией возникли договорные отношения, условия которых определяются правилами доверительного управления.

Пунктом 87 Правил доверительного управления РЗПИФ «Перспектива - фонд второй» под управлением Управляющей компании (далее - «Правила»), Управляющая компания возвращает имущество лицу, передавшему его в оплату инвестиционных паев, в случае, если включение этого имущества в состав фонда противоречит Федеральному закону «Об инвестиционных фондах», нормативным правовым актам Российской Федерации или настоящим правилам.

Положениями статьи 13 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» установлен императивный запрет на передачу в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге.

По утверждению истца, с момента вступления в законную силу судебного акта по делу №А41-18371/11 - 25.12.2014 о восстановлении права залога Банка у Управляющей компании возникло договорное обязательство вернуть земельные участки Обществу. Так, поскольку, вступившим в законную силу судебным актом признана недействительной сделка по расторжению договора об ипотеке и восстановлено право залога Банка на земельные участки, следует исходить из того, что названное недвижимое имущество было обременено залогом и в момент внесения его в РЗПИФ.

Кроме того, ООО «ЦентрИнвест» пояснило, что названная обязанность возникла у ответчика не только вследствие признания сделки недействительной, но, в первую очередь, в силу восстановления судом права залога Банка в отношении земельных участков. Иными словами, восстановление права залога породило предусмотренную пунктом 87 Правил обязанность Управляющей компании осуществить возврат земельных участков, неправомерно включенных в состав имущества, составляющего РЗПИФ.

Также Общество указало на то, что возврат земельных участков не повлечет неосновательного обогащения в виду следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 14 Федерального закона «Об инвестиционных фондах», инвестиционный пай является именной ценной бумагой, удостоверяющей долю его владельца в праве собственности на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, право требовать от управляющей компании надлежащего доверительного управления паевым инвестиционным фондом, право на получение денежной компенсации при прекращении договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом со всеми владельцами инвестиционных паев этого фонда (прекращении паевого инвестиционного фонда).

Соответственно, выбытие части имущества фонда, само по себе не исключает существования отдельных паев, однако их доходность может уменьшиться.

Возражая против удовлетворения заявленных требований, ООО УК «Джи Эйч Пи» указало на то, что ООО «ЦентрИнвест» необоснованно не учло, что на дату подачи искового заявления договор доверительного управления, которым являются Правила доверительного управления Фондом в соответствии с пунктом 1 статьи 11 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (далее - «Закон об инвестиционных фондах»), между истцом и ответчиком прекращен в связи с отчуждением



ООО «ЦентрИнвест» всех принадлежащих ему инвестиционных паев Фонда. Факт того, что истцу не принадлежат инвестиционные паи Фонда в материалах дела подтверждается Справкой ОАО АКБ «РОСБАНК» № 003531702100010555 от 10.02.2017, свидетельствующей, что единственным пайщиком Фонда является Банк России.

В силу пункта 2 статьи 11 Закона об инвестиционных фондах договор доверительного управления паевым инвестиционным фондом заключается с лицами, которые приобрели инвестиционные паи фонда.

В соответствии с пунктом 1 статьи 47 Закона об инвестиционных фондах реестр владельцев инвестиционных паев - система записей о владельцах инвестиционных паев и количестве принадлежащих им инвестиционных паев. Соответственно, договор доверительного управления фондом в каждый момент времени считается заключенным с лицами, указанными в качестве владельцев в реестре владельцев инвестиционных паев фонд.

Таким образом, с учетом отчуждения ООО «ЦентрИнвест» инвестиционных паев Фонда к дате предъявления истцом требований прекращены все обязательства ответчика перед Обществом из договора доверительного управления.

ООО «ЦентрИнвест» в исковом заявлении, сослалось на Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-18371/11 от 25.12.2014, которым было восстановлено право залога в отношении земельных участков. При этом истец указал на то, что на основании пунктов 87, 88 ПДУ Фонда Земельные участки подлежали возврату истцу в течение трех месяцев с даты вступления в силу указанного судебного акта по делу № А41-18371/11, т.е. в течение трех месяцев с 25.12.2014.

Между тем на дату вступления в силу названного постановления договор доверительного управления между ООО УК «Джи Эйч Пи» и ООО «ЦентрИнвест» уже был прекращен.

При этом, ГК РФ, иные акты гражданского законодательства, Закон об инвестиционных фондах, иные нормативные правовые акты, Правила доверительного управления Фондом не содержат положений о том, что у Управляющей компании паевого инвестиционного фонда возникают или могут возникнуть обязательства из договора доверительного управления фондом после прекращения указанного договора.

Таким образом, на основании пункта 1 статьи 407 ГК РФ, пункта 2 статьи 11, пункта 1 статьи 14 Закона об инвестиционных фондах исковые требования не подлежат удовлетворению, как основанные на положениях прекращенного договора доверительного управления, который уже не может порождать обязательства.

Кроме того, требования о применении последствий недействительности сделки по передаче истцом земельных участков счет оплаты паев Фонда уже были предметом рассмотрения по делу № А41-18371/11, в котором ООО УК «Джи Эйч Пи» и ООО «ЦентрИнвест» являлись ответчиками. Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-18371/11 от 25.12.2014 сделка по внесению земельных участков в оплату инвестиционных паев Фонда была признана недействительной, однако в удовлетворении требований о применении последствий недействительности данной сделки в виде возврата земельного участка в собственность ООО «ЦентрИнвест» было отказано.

При этом, в судебных актах по делу № А41-18371/11 суды указали на то, что применение двусторонней реституции в виде возврата земельных участков в собственность лица, передавшего их в оплату инвестиционных паев, и погашения указанных



инвестиционных паев не представляется возможным ввиду того, что погашение инвестиционных паев носит заявительный характер, в связи с чем отсутствует возможность применения двусторонней реституции.

В соответствии с частью 1 статьи 6 Федерального конституционного закона от 31.12.1996 г. № 1- ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации» вступившие в законную силу постановления федеральных судов, мировых судей и судов субъектов Российской Федерации, а также их законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и другие обращения являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, других физических и юридических лиц и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 16 АПК РФ вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

Частью 2 статьи 69 АПК РФ предусмотрено, что обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

В силу части 2 статьи 69 АПК РФ к числу имеющих преюдициальное значение обстоятельств относится не только восстановление права залога, но и отказ в возврате ООО «ЦентрИнвест» земельных участков. В деле № А41-18371/11 участвовали лица, являющиеся сторонами в настоящем деле, - истец, ответчик, АО «БТА Банк», Росреестр по Московской области.

При этом закон не связывает возможность применения преюдиции с тождественностью требований, предмета или основания иска, и также не увязывает данное обстоятельство с тождественностью процессуального положения лиц, участвующих в деле.

В ходе арбитражного производства не подлежат доказыванию и не допускают опровержения преюдициально установленные (предрешенные) обстоятельства. Признание преюдициального значения судебного решения, будучи направленным на обеспечение стабильности и общеобязательности судебного решения, исключение возможного конфликта судебных актов, предполагает, что факты, установленные судом при рассмотрении одного дела, принимаются другим судом по другому делу, если они имеют значение для разрешения настоящего дела. Тем самым преюдициальность служит средством поддержания непротиворечивости судебных актов и обеспечивает действие принципа правовое определенности.

В связи с изложенным, по мнению ответчика, факт отказа в удовлетворении требований о возврате земельных участков в порядке применения последствий недействительности сделки по передаче земельных участков в оплату инвестиционных паев Фонда в рамках дела № А41-18371/11, факт отказа в удовлетворении требований ООО «ЦентрИнвест» о получении прав на земельный участок по делу № А41-19679/16 в связи с пропуском исковой давности, в соответствии с частью 1 статьи 16 АПК РФ, частью 2 статьи 69 АПК РФ является основанием для отказа в удовлетворении рассматриваемых исковых требований.



Согласно пункту 2 статьи 11 ФЗ «Об инвестиционных фондах» выдел в натуре доли из имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, не допускается. Соответственно, переданное в оплату паев имущество не может быть возвращено в одностороннем порядке, поскольку после включения в состав фонда оно перестает быть единоличной собственностью пайщика, а становится общей долевой собственностью всех пайщиков фонда. Общая долевая собственность прекращается по основаниям и в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ, в котором не предусмотрена возможность в одностороннем порядке лишить участника долевой собственности без предоставления возмещения, за исключением случая, указанного в статье 243 ГК РФ (конфискация).

В соответствии с подпунктом 13 пункта 1 статьи 17 ФЗ «Об инвестиционных фондах» правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом должны содержать порядок и сроки передачи имущества в оплату инвестиционных паев, а также его возврата, если инвестиционные пай не могут быть выданы в соответствии с настоящим Федеральным законом. Таким образом, согласно Закону возврат переданного в оплату паев имущества осуществляется, только если инвестиционные пай в счет этого имущества не выданы.

На основании подпункта 2 пункта 1 статьи 40 ФЗ «Об инвестиционных фондах» управляющая компания, действуя в качестве доверительного управляющего активами паевого инвестиционного фонда, не вправе безвозмездно отчуждать имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд.

Пунктом 19.1. статьи 13.2. названного Закона предусмотрен единственный случай, когда имущество может быть возвращено после выдачи паев (в случае отказа Банка России в регистрации изменений и дополнений в правила доверительного управления в части, касающейся количества выданных инвестиционных паев этого фонда) и при этом установлено, что одновременно подлежат погашению пай, выданные на это имущество.

Таким образом, обязательства по одностороннему возврату пайщику внесенного имущества Законом допускается только при условии, если это имущество еще не стало общей долевой собственностью всех пайщиков и если на это имущество еще не выданы пай.

Из материалов дела усматривается, что на переданные истцом земельные участки долевая собственность пайщиков возникла в дату выдачи паев 20.09.2010. Обществу были выданы инвестиционные пай в счет внесенных в оплату паев земельного участка. При таких обстоятельствах, возврат земельного участка противоречит требованиям статьи 11, пункту 1 статьи 14, подпункту 13 пункта 1 статьи 17, подпункту 2 пункта 1 статьи 40 Закона об инвестиционных фондах.

Таким образом, суд признает обоснованным довод ответчика о том, что ООО «ЦентрИнвест» неверно истолкованы положения ФЗ «Об инвестиционных фондах», пункты 87, 88 Правил доверительного управления РЭПИФ «Перспектива - фонд второй», не допускающие возврата внесенного инвесторами при формировании фонда имущества после завершения процедуры выдачи инвестиционных паев, в оплату которых было передано имущество.

Кроме того, ответчиком было заявлено о пропуске Обществом срока исковой давности при обращении в суд с рассматриваемыми требованиями.

Исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.



В силу части 2 статьи 199 ГК РФ истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

На основании части 1 статьи 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12.11.2001 № 15, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.11.2001 № 18 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», если в ходе судебного разбирательства будет установлено, что сторона по делу пропустила срок исковой давности, то при наличии заявления надлежащего лица об истечении срока исковой давности суд вправе отказать в удовлетворении требования именно по этим мотивам.

К искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, применяется общий срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 ГК РФ.

Обращаясь в суд с настоящими требованиями 20.07.2017 истец указал на то, что срок исковой давности начал течь с момента вступления в силу судебного акта по делу № А41-18371/11 и к моменту его обращения в суд не пропущен.

Между тем названное утверждение противоречит положениям статьи 200 ГК РФ, а также выводам о пропуске ООО «ЦентрИнвест» исковой давности, сделанным в решении Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017, постановлении Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.05.2017 и постановлении Арбитражного суда Московского округа от 29.08.2017 по делу № А41-19679/16 по требованиям ООО «ЦентрИнвест» к Управляющей компании, направленным на признание за Обществом права собственности на земельный участок.

Таким образом, принимая во внимание имеющиеся в материалах дела доказательства, которыми опровергаются доводы Общества о том, что им не пропущен срок исковой давности, суд приходит к выводу об обоснованности заявленного ответчиком ходатайства. Так, учитывая, что рассматриваемое исковое заявление было подано за пределами трех лет с даты, когда истцу стало известно о нарушении своего права и о незаконности прекращения ипотеки, самой поздней из которых является 12.12.2012, ходатайство Управляющей компании о пропуске срока исковой давности подлежит удовлетворению.

Принимая во внимание установленные в ходе рассмотрения настоящего спора обстоятельства, проанализировав доводы сторон, оценив имеющиеся доказательства по делу в их совокупности и взаимосвязи согласно требованиям статей 65, 71 АПК РФ, суд не находит законных оснований для удовлетворения требований, заявленных ООО «ЦентрИнвест».

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176, Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд и в Арбитражный суд Московского округа.

Судья

А.В. Гринева



79013_1034440

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС17-19066

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 декабря 2017 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Г.Г. Попова, изучив кассационную жалобу акционерного общества «БТА Банк» (г. Алматы, Республика Казахстан) на решение Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017 по делу № А41-19679/2016, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.05.2017 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 29.08.2017 по тому же делу по иску общества с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» – доверительного управляющего рентным паевым инвестиционным фондом «Перспектива – фонд второй» о признании права собственности на земельный участок площадью 29 800 кв. м, с кадастровым номером 50:28.0050313:31, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, дер. Поливаново,

с участием третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, – акционерного общества «БТА Банк» (далее – банк), Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Компании «Плейсфилд Холдингс Лимитед», публичного акционерного общества «Росбанк»,

установил:

решением Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.05.2017 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 29.08.2017, в иске отказано.



В кассационной жалобе банк ссылается на неправильное применение арбитражным судом норм права, несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив изложенные в жалобе доводы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации сделал вывод об отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по которым кассационная жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статей 65, 69 и 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, учитывая обстоятельства по делам № А41-40751/2011 и № А41-18371/2011, № А41-25751/2012, суд, руководствуясь статьями 196, 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», пришел к выводу о пропуске истцом срока исковой давности.

Доводы заявителя являлись предметом рассмотрения судебных инстанций, получили соответствующую правовую оценку, по существу направлены на иную оценку доказательств и фактических обстоятельств дела и не подтверждают существенных нарушений норм, повлиявших на исход дела.

Исходя из изложенного, руководствуясь статьями 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

определил:

отказать акционерному обществу «БТА Банк» в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Г.Г. Попова





83_6758127



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г.Москва
09 февраля 2018 года
Резолютивная часть объявлена 18 января 2018
Полный текст решения изготовлен 09 февраля 2018
Дело №А41-54516/17

Арбитражный суд Московской области в составе судьи А.Б. Семёновой, при ведении протокола судебного заседания секретарем А.А. Раужевой, рассмотрел в судебном заседании дело по исковому заявлению закрытого акционерного общества "Русская недвижимость" (ИНН 7701678340, ОГРН 5067746456784) к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Джи Эйч Пи"» (ОГРН 1047796382237, ИНН 7702526051) третьи лица: Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Акционерное общество «БТА Банк» об обязанности передать земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20, 50:28:0050209:6 при участии в судебном заседании представителей сторон согласно протоколу

УСТАНОВИЛ:

Закрытое акционерное общество "Русская недвижимость" (далее – истец, ЗАО "Русская недвижимость") обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Джи Эйч Пи"» (далее – ответчик, ООО Управляющая компания "Джи Эйч Пи") с требованиями:

1. Обязать ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» передать ЗАО «Русская недвижимость»: земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи деревни Овчинки и земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, площадью 275 000 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи села Константиново (далее – земельный участок).

2. Осуществить регистрацию перехода права собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи деревни Овчинки и земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, площадью 275 000 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи села Константиново от общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» к закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость».

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление



Росреестра по Московской области), Акционерное общество «БТА Банк» (далее – АО «БТА Банк»).

Представитель истца поддержал заявленные требования в полном объеме.

Представитель ответчика против удовлетворения исковых требований возражал по основаниям, изложенным в отзыве на иск, письменных пояснениях.

Представитель АО «БТА Банк» поддержал исковые требования по основаниям, изложенным в письменных пояснениях.

Дело рассмотрено в соответствии со ст.ст. 121-124, 153, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие представителя Управления Росреестра по Московской области.

Исследовав в полном объеме все представленные в материалы дела письменные доказательства, представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный суд установил следующее.

Как усматривается из материалов дела, 29.01.2007 между ЗАО "Русская недвижимость" и АО «БТА Банк» заключен договор об ипотеке, предметом которого, являлись и земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20 и 50:28:0050209:6.

06.10.2008 было подписано соглашение о расторжении договора ипотеки. В феврале 2009 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области были погашены записи об обременении земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20 и 50:28:0050209:6 ипотекой.

17.08.2010 ЗАО "Русская недвижимость" приобрело инвестиционные паи рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива - фонд второй» (РЗПИФ), передав в счет оплаты паев по акту приема-передачи от 17.08.2010 принадлежащие истцу на праве собственности земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20 и 50:28:0050209:6 в состав имущества, составляющего РЗПИФ.

Согласно акту приема-передачи от 17.08.2010 земельные участки переданы обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Флемпиг Фэмили энд Партнерс» (доверительный управляющий закрытым паевым инвестиционным фондом, в настоящее время переименован - в общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Джи Эйч Пи») (т. 1, л.д. 46-48).

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014 по делу №А41-18365/11 признано недействительным соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке, а также признана недействительной сделка по передаче ЗАО «Русская недвижимость» земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»: площадью 275 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050209:0006, площадью 248 900 кв.м., кадастровый номер 50:28:0010618:0020.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.06.2014 по делу №А41-18365/11 было восстановлено право залога Банка в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20 и 50:28:0050209:6.

Решением Арбитражного суда Московской области от 30.03.2015 по делу № А41-73160/2014. ЗАО «Русская недвижимость» признано несостоятельным (банкротом), в отношении общества открыто конкурсное производство (т. 1, л.д. 41-43).

Обращаясь в суд с настоящим иском, истец указывает, что с учетом вступивших в законную силу судебных актов по делу №А41-18365/11, восстановивших право залога Банка на земельные участки, земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20 и 50:28:0050209:6 не могли быть переданы в фонд, поскольку они были обременены залогом в момент их внесения в состав имущества РЗПИФ.

25.04.2017 истец обратился к ответчику с претензией, в которой потребовал вернуть:



- земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи деревни Овчинки;

- земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, площадью 275 000 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи села Константиново.

Кроме того, истец потребовал от ответчика осуществить государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, подать совместное заявление о государственной регистрации перехода права собственности на указанные земельный участки.

Поскольку претензия была оставлена без удовлетворения, а земельные участки не были возвращены ЗАО "Русская недвижимость", истец обратился в суд с настоящим иском.

В соответствии со статьей 1012 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

Пунктом 1 статьи 11 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" установлено, что условия договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом определяются управляющей компанией в стандартных формах и могут быть приняты учредителем доверительного управления только путем присоединения к указанному договору в целом. Присоединение к договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом осуществляется путем приобретения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, выдаваемых управляющей компанией, осуществляющей доверительное управление этим паевым инвестиционным фондом.

В соответствии с пунктами 3, 4 статьи 11 Федерального закона от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего.

В доверительное управление закрытым паевым инвестиционным фондом и биржевым паевым инвестиционным фондом могут быть переданы денежные средства, а также иное имущество, предусмотренное инвестиционной декларацией, содержащейся в правилах доверительного управления соответствующим фондом, если возможность передачи такого имущества установлена нормативными актами Банка России (пункт 2 статьи 13 Федерального закона от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" (далее - Закон об инвестиционных фондах)).

В соответствии с пунктом 3 статьи 13 Закона об инвестиционных фондах передача в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге, не допускается.

Пунктом 87 Правил доверительного управления РЗПИФ «Перспектива - фонд второй» под управлением ООО Управляющая компания "Джи Эйч Пи" (далее - Правила) установлено, что Управляющая компания возвращает имущество лицу, передавшему его в оплату инвестиционных паев, в случае, если включение этого имущества в состав фонда противоречит Федеральному закону «Об инвестиционных фондах», нормативным



правовым актам Российской Федерации или настоящим правилам (ч. 1 п. 87 Правил) – т. 1, лд.63.

Согласно ч. 2 п. 88 Правил, Управляющая компания обязана была возвратить земельные участки в течение 3 (трех) месяцев с момента, когда узнала или должна была узнать, что указанное имущество не могло быть включено в состав РЗПИФ.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.06.2014 по делу №А41-18365/11 было восстановлено право залога Банка в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20 и 50:28:0050209:6.

Таким образом, с даты вынесения Постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.06.2014 по делу №А41-18365/11 у Управляющей компании возникло обязательство возвратить земельные участки истцу.

В соответствии со статьей 16 АПК РФ вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории РФ.

Из материалов дела следует, что истцом со ссылкой ст. 398 Гражданского кодекса Российской Федерации заявлено требование об обязании ответчика исполнить обязательство по передаче спорного имущества.

В силу пункта 1 статьи 398 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь в собственность кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях.

Статья 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусматривает, что заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом.

По смыслу статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации определение законом способов защиты гражданских прав направлено, в первую очередь, на максимальное восстановление нарушенного права. Перечень способов защиты гражданских прав не является исчерпывающим и защита прав может быть осуществлена иными способами, предусмотренными законом.

Целью судебной защиты является восстановление нарушенных или оспариваемых прав. Выбор способа защиты, в конечном счете, предопределяется спецификой охраняемого права и характером его нарушения.

Условиями предоставления судебной защиты лицу, обратившемуся в суд с соответствующим требованием, являются принадлежащее истцу субъективное материальное право или охраняемый законом интерес и факт его нарушения именно ответчиком. Необходимым условием применения того или иного способа защиты гражданских прав является обеспечение восстановления нарушенного права.

В соответствии со ст. 37 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" - имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

В соответствии со ст. 39 вышеназванного Закона, при отчуждении имущества, заложенного по договору об ипотеке, с нарушением правил пунктов 1 и 2 статьи 37 настоящего Федерального закона залогодержатель вправе по своему выбору потребовать признания сделки об отчуждении заложенного имущества недействительной и применения последствий, предусмотренных статьей 167 Гражданского кодекса Российской Федерации.



В силу части 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Требование о применении последствий недействительности сделок по своей сути является требованием не о взыскании долга, а о приведении сторон в первоначальное положение, существовавшее до совершения сделок, с возвратом каждой из сторон другой стороне всего полученного по сделкам (двусторонняя реституция).

С учетом изложенного, истцом избран надлежащий способ защиты нарушенного права, поскольку удовлетворения заявленных требований приведет к восстановлению прав и законных интересов истца.

Поскольку земельный участок не возвращен, а ответчик осуществляет доверительное управление имуществом, исковое требование об обязании общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания „Джи Эйч Пи“ передать закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость» земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи деревни Овчинки и земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, площадью 275 000 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи села Константиново подлежит удовлетворению объеме.

Довод ответчик о пропуске истцом срока исковой давности судом рассмотрен и отклонен.

В соответствии со ст. 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года. В соответствии с п. 2 ст. 199 Гражданского кодекса Российской Федерации исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Обращаясь в суд с настоящим иском истец указал, что узнал о нарушении своего права 19.06.2014, когда Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа по делу №А41-18365/11 было восстановлено право залога АО «БТА Банк» на земельные участки.

Трехгодичный срок исковой давности, с учетом вышеуказанного постановления суда кассационной инстанции, истекает 19.06.2017.

Между тем, до подачи иска истцом приняты меры по досудебному урегулированию спора, поскольку частью 5 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей до 12.07.2017, было предусмотрено, что спор, возникающий из гражданских правоотношений, может быть передан на разрешение арбитражного суда после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении тридцати календарных дней со дня направления претензии (требования), если иные срок и (или) порядок не установлены законом либо договором.

Таким образом, до 12.07.2017 соблюдение претензионного порядка в отношении рассматриваемой категории дел являлось обязательным требованием для передачи спора на разрешение арбитражного суда.

25.04.2017 в адрес ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» была направлена претензия, что не оспаривалось ответчиком.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 16 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 № 43 "О некоторых



вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», согласно пункту 3 статьи 202 ГК РФ течение срока исковой давности приостанавливается, если стороны прибегли к несудебной процедуре разрешения спора, обращение к которой предусмотрено законом, в том числе к обязательному претензионному порядку. В этих случаях течение исковой давности приостанавливается на срок, установленный законом для проведения этой процедуры, а при отсутствии такого срока - на шесть месяцев со дня начала соответствующей процедуры.

С учетом указанных разъяснений и норм права, течение срока исковой давности было приостановлено на тридцатидневный срок (с 25.04.2017 по 25.05.2017), поскольку иного срока законом или договором не предусмотрено.

С учетом приостановления срока исковой давности на тридцать дней, срок исковой давности по настоящему спору истекает 19.07.2017. С настоящим иском истец обратился 13.07.2017. Следовательно, срок исковой давности истцом не пропущен.

Довод ответчика о том, что на дату подачи иска действовала новая редакция ч. 5 ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не предусматривающая обязательную процедуру урегулирования спора во внесудебном порядке, не опровергает факт приостановления течения срока исковой давности на 30 дней с даты направления претензии, поскольку в период приостановления течения срока исковой давности ч. 5 ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации действовала в редакции Федерального закона от 02.03.2016 N 47-ФЗ "О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации", предусматривающей обязательный досудебный порядок урегулирования спора по данной категории дел.

Довод ответчика о том, что истцу стало известно о нарушении своих прав 19.10.2012, с момента вынесения Дорогомиловским судом приговора по уголовному делу № 678510, которым установлено, что ипотека в пользу АО «БТА банк» прекращена незаконно на основании поддельного соглашения о расторжении Договора ипотеки, и что срок исковой давности следует исчислять с момента вступления в законную силу приговора – с 12.12.2012, отклоняется.

Вышеуказанный приговор был вынесен в отношении Волкова А.Д., Воротынцева Д.А., Бондаренко А.В. и Белова А.И., которые были признаны виновными в совершении преступления, предусмотренного статьей 159 частью 4 Уголовного Кодекса Российской Федерации, им было назначено наказание в соответствии с положениями действующего уголовного закона.

Соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке и сделка по передаче ЗАО «Русская недвижимость» земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» были признаны недействительными по результатам рассмотрения дела № А41-18365/11. Право залога было восстановлено Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.06.2014 по делу № А41-18365/11. Следовательно, срок исковой давности по настоящему спору подлежит исчислению с 19.06.2014.

Заявленное истцом требование об осуществлении регистрации перехода права собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи деревни Овчинки и земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, площадью 275 000 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи села Константиново от ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» к ЗАО «Русская недвижимость» удовлетворению не подлежит, поскольку согласно нормам действующего законодательства, регистрация прав на недвижимое имущество носит заявительный характер. Доказательства соблюдения истцом порядка обращения с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности, в материалы дела не представлены.



В соответствии со ст.110 АПК РФ, судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Джи Эйч Пи" передать закрытому акционерному обществу "Русская недвижимость" земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи деревни Овчинки и земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, площадью 275 000 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи села Константиново.

В удовлетворении остальной части заявленных требований отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Джи Эйч Пи" в пользу закрытого акционерного общества "Русская недвижимость" судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 12 000 руб.

Решение может быть обжаловано в установленном законом порядке в Десятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

А.Б. Семёнова



423/2018-16795(1)



ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, www.10aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
27 февраля 2018 года

Дело № А41-56575/17

Резолютивная часть постановления объявлена 26 февраля 2018 года

Постановление изготовлено в полном объеме 27 февраля 2018 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Боровиковой С.В.,
судей: Коновалова С.А., Немчиновой М.А.,
при ведении протокола судебного заседания: Искендеровой Я.Г.
в судебном заседании участвуют представители:
от общества с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» в лице конкурсного управляющего Целикова Дмитрия Валентиновича - Тимошин В.А., представитель по доверенности от 24.07.2017г.
от ООО УК «Джи Си Ай Эм» - Курашев А.В., представитель по доверенности от 21.12.2017г., Бановска В.Д. представитель по доверенности от 09.11.2016 г.
от Акционерного общества «Банк ТуранАлем» - Стасюк И.В., представитель по доверенности от 29.12.2017г.
от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области - представитель не явился, надлежащим образом извещен.
рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу Акционерного общества «БТА Банк» на решение Арбитражного суда Московской области от 08 декабря 2017 года по делу № А41-56575/17, принятое судьей А.В. Гриневой,



по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» в лице конкурсного управляющего Целикова Дмитрия Валентиновича к ООО УК «Джи Си Ай Эм» третьи лица: Акционерное общество «Банк ТуранАлем» (АО «БТА Банк»), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области об обязанности передать земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» в лице конкурсного управляющего Целикова Дмитрия Валентиновича (далее – истец, ООО «ЦентрИнвест») обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» доверительному управляющему рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-фонд второй» (далее – ООО УК «Джи Эйч Пи», Управляющая компания), с требованиями: 1. обязать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» передать обществу с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест»: земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, площадью 29 800 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи деревни Поливанове; 2. осуществить регистрацию перехода права собственности на: земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, площадью 29 800 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи деревни Поливанове от общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» к обществу с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест». В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены Акционерное общество «Банк ТуранАлем» (АО «БТА Банк»), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Решением Арбитражного суда Московской области от 08 декабря 2017 года по делу № А41-56575/17 в удовлетворении исковых требований отказано.



Не согласившись с указанным судебным актом, АО «БТА Банк» обратился в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, полагая, что судом не полностью исследованы обстоятельства, имеющие значение для дела, а так же неправильно применены нормы материального права.

Законность и обоснованность принятого судом первой инстанции решения проверены арбитражным апелляционным судом в порядке, установленном статьями 258, 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

От Акционерного общества «Банк ТуранАлем» поступило ходатайство о замене ответчика ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» на ООО УК «Джи Си Ай Эм» в связи со сменой наименования.

В судебном заседании арбитражного апелляционного суда представитель АО «БТА Банк» доводы апелляционной жалобы поддержал в полном объеме, просил решение суда первой инстанции отменить, принять по делу новый судебный акт.

Представитель ответчика против удовлетворения апелляционной жалобы возражал, сославшись на законность и обоснованность принятого по делу судебного акта. Представитель ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» поддержал заявленное ходатайство, просил суд произвести смену наименования.

Суд апелляционной инстанции, оценив представленные в обоснование заявления о смене наименования документы, произвел замену ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» на ООО УК «Джи Си Ай Эм».

Апелляционная жалоба рассмотрена в соответствии со статьями 121 – 123, 153, 156 АПК РФ в отсутствие представителей Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, извещенного надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в том числе публично, путем размещения информации на официальном сайте суда www.10aas.arbitr.ru.

Заслушав представителей лиц, участвующих в деле, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, арбитражный апелляционный суд находит апелляционную жалобу не подлежащей удовлетворению.



Как следует из материалов дела, 17.08.2010 ООО «ЦентрИнвест» (далее - Общество) приобрело инвестиционные паи рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива - фонд второй» (далее - РЗПИФ). В счет оплаты паёв передало принадлежащий обществу на праве собственности земельный участок площадью 29 800 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи дер. Поливаново, с кадастровым номером 50:28:0050313:31 в состав имущества, составляющего РЗПИФ. Указанное обстоятельство подтверждается актом приема-передачи земельных участков от 17.08.2010 (л.д. 49-53).

Из названного акта следует, что права на земельный участок переданы Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнерс» (доверительный управляющий закрытым паевым инвестиционным фондом, в настоящее время переименован - в ООО УК «Джи Эйч Пи»).

Между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО «БТА Банк» 29.01.2007 был заключен договор об ипотеке, предметом которого, среди прочего, являлись земельные участки. 28.03.2008 между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «ЦентрИнвест» был заключен договор купли-продажи земельного участка, на основании которого право собственности на земельный участок перешло к ООО «ЦентрИнвест».

06.10.2008 было подписано соглашение о расторжении договора ипотеки. В феврале 2009 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области были погашены записи об обременении земельных участков ипотекой.

Впоследствии АО «БТА Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском о признании сделки - соглашения о расторжении договора об ипотеке недействительной, восстановлении права залога, признании недействительными сделок по распоряжению предметом залога.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 по делу № А41-18371/11 соглашение от 06.10.2008 признано недействительным, восстановлено право залога АО «БТА Банк» на земельные участки, в том числе на земельный участок площадью 29 800 кв.м, с кадастровым номером 50:28:0050313:31.

Как указал истец, с момента вступления в законную силу судебного акта по делу №А41-18371/11 - 25.12.2014 о восстановлении права залога Банка у Управляющей



компании возникло договорное обязательство возвратить земельные участки Обществу. Поскольку, вступившим в законную силу судебным актом, признана недействительной сделка по расторжению договора об ипотеке и восстановлено право залога Банка на земельные участки, следует исходить из того, что названное недвижимое имущество было обременено залогом и в момент внесения его в РЗПИФ.

Кроме того, ООО «ЦентрИнвест» указало, что названная обязанность возникла у ответчика не только вследствие признания сделки недействительной, а в первую очередь, в силу восстановления судом права залога Банка в отношении земельных участков.

Иными словами, восстановление права залога породило предусмотренную пунктом 87 Правил обязанность Управляющей компании осуществить возврат земельных участков, неправомерно включенных в состав имущества, составляющего РЗПИФ.

Ссылаясь на то, что имущество (земельные участки), переданное Обществом в закрытый паевой инвестиционный фонд в соответствии с законом не подлежали передаче в фонд и, как следствие, у ответчика имеются обязательства по возврату земельного участка истцу, ООО «ЦентрИнвест» обратилось в Арбитражный суд Московской области с настоящими требованиями.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции исходил из того, что требования основаны на положениях прекращенного договора доверительного управления, который уже не может порождать обязательства. Кроме того, указал на пропуск срока исковой давности.

Оспаривая решение суда первой инстанции по мотивам, изложенным в апелляционной жалобе АО «БТА Банк» указывает, что решение суда необоснованное.

Апелляционный суд считает выводы суда первой инстанции обоснованными в силу следующего:

Согласно части 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим кодексом. В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) защита гражданских прав осуществляется, в том числе, путем присуждения к исполнению обязанности в натуре.



На основании статьи 398 ГК РФ, в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в возмездное пользование кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях.

В пункте 61 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в случае, если обязательство продавца передать недвижимость не исполнено, покупатель вправе в исковом заявлении соединить требования об исполнении продавцом обязанности по передаче (абзац седьмой статьи 12 ГК РФ, статья 398 ГК РФ) и о регистрации перехода права собственности. При этом требование о регистрации перехода права собственности не может быть удовлетворено, если суд откажет в удовлетворении требования об исполнении обязанности продавца передать недвижимость.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11 Федерального закона от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (далее - ЗФ «Об инвестиционных фондах»), условия договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом (далее - правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом) определяются управляющей компанией в стандартных формах и могут быть приняты учредителем доверительного управления только путем присоединения к указанному договору в целом. Присоединение к договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом осуществляется путем приобретения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда (далее - инвестиционный пай), выдаваемых управляющей компанией, осуществляющей доверительное управление этим паевым инвестиционным фондом.

Пунктом 87 Правил доверительного управления РЗПИФ «Перспектива - фонд второй» под управлением Управляющей компании (далее - «Правила»), Управляющая компания возвращает имущество лицу, передавшему его в оплату инвестиционных паев, в случае, если включение этого имущества в состав фонда противоречит Федеральному



закону «Об инвестиционных фондах», нормативным правовым актам Российской Федерации или настоящим правилам.

Положениями статьи 13 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» установлен императивный запрет на передачу в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге.

В соответствии с пунктом 1 статьи 14 Федерального закона «Об инвестиционных фондах», инвестиционный пай является именной ценной бумагой, удостоверяющей долю его владельца в праве собственности на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, право требовать от управляющей компании надлежащего доверительного управления паевым инвестиционным фондом, право на получение денежной компенсации при прекращении договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом со всеми владельцами инвестиционных паев этого фонда (прекращении паевого инвестиционного фонда). Соответственно, выбытие части имущества фонда, само по себе не исключает существования отдельных паев, однако их доходность может уменьшиться.

Как усматривается из материалов дела, на основании акта приема-передачи земельных участков от 17.08.2010, ООО «ЦентрИнвест» были переданы ответчику права на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, площадью 29 800 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи деревни Поливанове.

На дату подачи искового заявления договор доверительного управления, которым являются Правила доверительного управления Фондом в соответствии с пунктом 1 статьи 11 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (далее - «Закон об инвестиционных фондах»), между истцом и ответчиком прекращен в связи с отчуждением ООО «ЦентрИнвест» всех принадлежащих ему инвестиционных паев Фонда. Факт того, что истцу не принадлежат инвестиционные пай Фонда в материалах дела подтверждается Справкой ОАО АКБ «РОСБАНК» № 003531702100010555 от 10.02.2017, свидетельствующей, что единственным пайщиком Фонда является Банк России.



В силу пункта 2 статьи 11 Закона об инвестиционных фондах договор доверительного управления паевым инвестиционным фондом заключается с лицами, которые приобрели инвестиционные паи фонда.

В соответствии с пунктом 1 статьи 47 Закона об инвестиционных фондах реестр владельцев инвестиционных паев - система записей о владельцах инвестиционных паев и количестве принадлежащих им инвестиционных паев. Соответственно, договор доверительного управления фондом в каждый момент времени считается заключенным с лицами, указанными в качестве владельцев в реестре владельцев инвестиционных паев фонда.

Таким образом, с учетом отчуждения ООО «ЦентрИнвест» инвестиционных паев Фонда, к дате предъявления истцом требований прекращены все обязательства ответчика перед Обществом из договора доверительного управления.

При этом, ГК РФ, иные акты гражданского законодательства, Закон об инвестиционных фондах, иные нормативные правовые акты, Правила доверительного управления Фондом не содержат положений о том, что у Управляющей компании паевого инвестиционного фонда возникают или могут возникнуть обязательства из договора доверительного управления фондом после прекращения указанного договора.

Кроме того, требования о применении последствий недействительности сделки по передаче истцом земельных участков счет оплаты паев Фонда уже были предметом рассмотрения по делу № А41-18371/11, в котором ООО УК «Дэп Эйч Пи» и ООО «ЦентрИнвест» являлись ответчиками.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-18371/11 от 25.12.2014 сделка по внесению земельных участков в оплату инвестиционных паев Фонда была признана недействительной, однако в удовлетворении требований о применении последствий недействительности данной сделки в виде возврата земельного участка в собственность ООО «ЦентрИнвест» было отказано.

При этом, в судебных актах по делу № А41-18371/11 суды указали на то, что применение двусторонней реституции в виде возврата земельных участков в собственность лица, передавшего их в оплату инвестиционных паев, и погашения указанных инвестиционных паев не представляется возможным ввиду того, что



погашение инвестиционных паев носит заявительный характер, в связи с чем отсутствует возможность применения двусторонней реституции.

Кроме того, ответчиком было заявлено о пропуске Обществом срока исковой давности при обращении в суд с рассматриваемыми требованиями. Исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

В силу части 2 статьи 199 ГК РФ истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

На основании части 1 статьи 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12.11.2001 № 15, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.11.2001 № 18 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», если в ходе судебного разбирательства будет установлено, что сторона по делу пропустила срок исковой давности, то при наличии заявления надлежащего лица об истечении срока исковой давности суд вправе отказать в удовлетворении требования именно по этим мотивам.

К искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, применяется общий срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 ГК РФ.

Обращаясь в суд с настоящими требованиями 20.07.2017 истец указал на то, что срок исковой давности начал течь с момента вступления в силу судебного акта по делу № А41-18371/11 и к моменту его обращения в суд не пропущен.

Между тем названное утверждение противоречит положениям статьи 200 ГК РФ, а также выводам о пропуске ООО «ЦентрИнвест» исковой давности, сделанным в решении Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017, постановлении Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.05.2017, постановления Арбитражного суда Московского округа от 29.08.2017 по делу № А41-19679/16 по требованиям ООО «ЦентрИнвест» к Управляющей компании, направленным на признание за Обществом права собственности на земельный участок.



Так, учитывая, что рассматриваемое исковое заявление было подано за пределами трех лет с даты, когда истцу стало известно о нарушении своего права и о незаконности прекращения ипотеки, самой поздней из которых является 12.12.2012, суд обоснованно указал, что истцом пропущен срок исковой давности для обращения с настоящим иском.

Доводы изложенные в апелляционной жалобе, отклоняются по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица, то есть имеет преюдицию.

Преюдиция - это установление судом конкретных фактов, которые закрепляются в мотивировочной части судебного акта и не подлежат повторному судебному установлению при последующем разбирательстве иного спора между теми же лицами.

Частью 2 статьи 69 АПК РФ предусмотрено, что обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

В силу части 2 статьи 69 АПК РФ к числу имеющих преюдициальное значение обстоятельств относится не только восстановление права залога, но и отказ в возврате ООО «ЦентрИнвест» земельных участков.

В деле № А41-18371/11 участвовали лица, являющиеся сторонами в настоящем деле, - истец, ответчик, АО «БТА Банк», Росреестр по Московской области.

При этом закон не связывает возможность применения преюдиции с тождественностью требований, предмета или основания иска, и также не увязывает данное обстоятельство с тождественностью процессуального положения лиц, участвующих в деле. В ходе арбитражного производства не подлежат доказыванию и не допускают опровержения преюдициально установленные (предрешенные) обстоятельства. Признание преюдициального значения судебного решения, будучи направленным на обеспечение стабильности и общеобязательности судебного решения, исключение возможного конфликта судебных актов, предполагает, что факты,



установленные судом при рассмотрении одного дела, принимаются другим судом по другому делу, если они имеют значение для разрешения настоящего дела.

Тем самым преюдициальность служит средством поддержания непротиворечивости судебных актов и обеспечивает действие принципа правовое определенности.

Согласно пункту 2 статьи 11 ФЗ «Об инвестиционных фондах» выдел в натуре доли из имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, не допускается. Соответственно, переданное в оплату паев имущество не может быть возвращено в одностороннем порядке, поскольку после включения в состав фонда оно перестает быть единоличной собственностью пайщика, а становится общей долевой собственностью всех пайщиков фонда. Общая долевая собственность прекращается по основаниям и в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ, в котором не предусмотрена возможность в одностороннем порядке лишить участника долевой собственности без предоставления возмещения, за исключением случая, указанного в статье 243 ГК РФ (конфискация).

В соответствии с подпунктом 13 пункта 1 статьи 17 ФЗ «Об инвестиционных фондах» правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом должны содержать порядок и сроки передачи имущества в оплату инвестиционных паев, а также его возврата, если инвестиционные пай не могут быть выданы в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Таким образом, согласно Закону возврат переданного в оплату паев имущества осуществляется, только если инвестиционные пай в счет этого имущества не выданы.

На основании подпункта 2 пункта 1 статьи 40 ФЗ «Об инвестиционных фондах» управляющая компания, действуя в качестве доверительного управляющего активами паевого инвестиционного фонда, не вправе безвозмездно отчуждать имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд.

Пунктом 19.1. статьи 13.2. названного Закона предусмотрен единственный случай, когда имущество может быть возвращено после выдачи паев (в случае отказа Банка России в регистрации изменений и дополнений в правила доверительного управления в части, касающейся количества выданных инвестиционных паев этого фонда) и при этом установлено, что одновременно подлежат погашению пай, выданные на это имущество.



Таким образом, обязательства по одностороннему возврату пайщику внесенного имущества Законом допускается только при условии, если это имущество еще не стало общей долевой собственностью всех пайщиков и если на это имущество еще не выданы паи.

Из материалов дела усматривается, что на переданные истцом земельные участки долевая собственность пайщиков возникла в дату выдачи паев 20.09.2010. Обществу были выданы инвестиционные паи в счет внесенных в оплату паев земельного участка.

При таких обстоятельствах, возврат земельного участка противоречит требованиям статьи 11, пункту 1 статьи 14, подпункту 13 пункта 1 статьи 17, подпункту 2 пункта 1 статьи 40 Закона об инвестиционных фондах. Таким образом, ООО «ЦентрИнвест» неверно истолкованы положения ФЗ «Об инвестиционных фондах», пункты 87, 88 Правил доверительного управления РЗПИФ «Перспектива - фонд второй», не допускающие возврата внесенного инвесторами при формировании фонда имущества после завершения процедуры выдачи инвестиционных паев, в оплату которых было передано имущество.

Доводы заявителя, изложенные в апелляционной жалобе, не содержат фактов, которые не были бы проверены и не учтены судом первой инстанции при рассмотрении дела и имели бы юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, влияли на обоснованность и законность судебного акта, либо опровергали выводы суда первой инстанции, в связи с чем, признаются апелляционным судом несостоятельными и не могут служить основанием для отмены оспариваемого решения Арбитражного суда Московской области.

Доводы заявителя апелляционной жалобы не могут быть приняты во внимание, поскольку не опровергают выводов суда первой инстанции, а лишь выражают несогласие с ними, что не может являться основанием для отмены судебного акта.

При изложенных обстоятельствах апелляционный суд считает, что выводы суда первой инстанции основаны на полном и всестороннем исследовании материалов дела, при правильном применении норм действующего законодательства.

Нарушений норм процессуального права, являющихся безусловным основанием к отмене судебного акта, судом первой инстанции не допущено. Оснований для отмены обжалуемого судебного акта не имеется.



Руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 1 статьи 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 08 декабря 2017 года по делу № А41-56575/17 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление арбитражного суда апелляционной инстанции может быть обжаловано в арбитражный суд кассационной инстанции в срок, не превышающий двух месяцев со дня его вступления в законную силу.

Председательствующий

С.В. Боровикова

Судьи

С.А. Коновалов

М.А. Немчинова



392/2018-44554(1)



ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, www.10aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
22 мая 2018 года

Дело № А41-54516/17

Резолютивная часть постановления объявлена 15 мая 2018 года

Постановление изготовлено в полном объеме 22 мая 2018 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Коновалова С.А.,
судей Бархатова В.Ю., Боровиковой С.В.,
при ведении протокола судебного заседания: Русаковым В.О.,
при участии в заседании:
от ООО «Джи Ай Си Эм»: Бановска В.Д., по доверенности от 09.04.2018, Курашев А.В.,
по доверенности от 16.03.2018;
от ЗАО «Русская недвижимость»: Калинин Д.А., по доверенности от 25.09.2017;
от Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии по Москве: не явились, извещены;
от АО «БТА Банк»: не явились, извещены,
рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу ООО «Джи Ай Си Эм» на
решение Арбитражного суда Московской области от 09 февраля 2018 года по делу №
А41-54516/17, принятое судьей Семеновой А.Б., по исковому заявлению ЗАО «Русская
недвижимость» к ООО «Джи Ай Си Эм», третьи лица: Управление федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Акционерное
общество «БТА Банк», об обязанности передать земельные участки,

УСТАНОВИЛ:



ЗАО «Русская недвижимость» обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» с требованиями:

1. Обязать ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» передать ЗАО «Русская недвижимость»: земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи деревни Овчинки и земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, площадью 275 000 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи села Константиново (далее – земельный участок).

2. Осуществить регистрацию перехода права собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи деревни Овчинки и земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, площадью 275 000 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи села Константиново от общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» к закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость».

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Акционерное общество «БТА Банк».

Решением Арбитражного суда Московской области от 09 февраля 2018 года по делу №А41-54516/17 исковые требования ЗАО «Русская недвижимость» удовлетворены в части. Суд решил: обязать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» передать закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость» земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи деревни Овчинки и земельный участок с кадастровым номером



50:28:0050209:6, площадью 275 000 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи села Константиново.

Не согласившись с указанным решением, ООО «Джи Ай Си Эм» обжаловало его в апелляционном порядке.

Стороны направили в судебное заседание своих представителей, представитель истца поддержал доводы апелляционной жалобы, представитель ответчика против указанных доводов возражал.

Третьи лица своих представителей в судебное заседание не направили.

Дело рассмотрено в соответствии со ст. ст. 121 - 124, 153, 156 АПК РФ в отсутствие представителей лиц, извещенных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, но не явившихся в заседание и не направивших своих представителей, в том числе публично путем размещения информации на официальном сайте суда www.10aas.arbitr.ru.

Законность и обоснованность принятого решения проверены апелляционной инстанцией в порядке статей 266, 268 АПК РФ.

Изучив представленные в дело доказательства, заслушав представителей сторон, рассмотрев доводы апелляционной жалобы, суд апелляционной инстанции полагает обжалуемое решение подлежащим отмене, исходя из следующего.

Как следует из материалов дела, между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк» заключен договор об ипотеке от 29.01.2007, предметом которого, являлись и земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20 и 50:28:0050209:6.

06.10.2008 было подписано соглашение о расторжении договора ипотеки.

В феврале 2009 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области были погашены записи об обременении земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20 и 50:28:0050209:6 ипотекой.

17.08.2010 ЗАО «Русская недвижимость» приобрело инвестиционные паи паевого инвестиционного фонда «Перспектива - фонд второй» (РЗПИФ), передав в счет оплаты паев по акту приема-передачи от 17.08.2010 принадлежащие истцу на праве собственности земельные участки с кадастровыми



номера 50:28:0010618:20 и 50:28:0050209:6 в состав имущества, составляющего РЗПИФ.

Согласно акту приема-передачи от 17.08.2010 земельные участки переданы обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнерс» (доверительный управляющий закрытым паевым инвестиционным фондом, в настоящее время переименован - в общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Джи Эйч Пи»).

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014 по делу №А41-18365/11 признано недействительным соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке, а также признана недействительной сделка по передаче ЗАО «Русская недвижимость» земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»: площадью 275 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050209:0006, площадью 248 900 кв.м., кадастровый номер 50:28:0010618:0020.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.06.2014 по делу №А41-18365/11 было восстановлено право залога Банка в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20 и 50:28:0050209:6.

Решением Арбитражного суда Московской области от 30.03.2015 по делу №А41-73160/14 ЗАО «Русская недвижимость» признано несостоятельным (банкротом), в отношении общества открыто конкурсное производство.

Как указывает истец, с учетом вступивших в законную силу судебных актов по делу №А41-18365/11, восстановивших право залога Банка на земельные участки, земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20 и 50:28:0050209:6 не могли быть переданы в фонд, поскольку они были обременены залогом в момент их внесения в состав имущества РЗПИФ.

Исходя из изложенного, истец обратился в суд с рассматриваемыми требованиями.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции указал, что земельный участок не возвращен, а ответчик, в нарушение положений действующего законодательства, осуществляет доверительное управление имуществом, находящемся в залоге.



Между тем, суд первой инстанции не учел следующее.

В соответствии со статьей 1012 ГК РФ по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

Пунктом 1 статьи 11 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» установлено, что условия договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом определяются управляющей компанией в стандартных формах и могут быть приняты учредителем доверительного управления только путем присоединения к указанному договору в целом. Присоединение к договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом осуществляется путем приобретения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, выдаваемых управляющей компанией, осуществляющей доверительное управление этим паевым инвестиционным фондом.

В соответствии с пунктами 3, 4 статьи 11 Федерального закона от 29 ноября 2001 года N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего.

В доверительное управление закрытым паевым инвестиционным фондом и биржевым паевым инвестиционным фондом могут быть переданы денежные средства, а также иное имущество, предусмотренное инвестиционной декларацией, содержащейся в правилах доверительного управления соответствующим фондом, если возможность передачи такого имущества установлена нормативными актами Банка России (пункт 2 статьи 13 Федерального закона от 29 ноября 2001 года N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»).



В соответствии с пунктом 3 статьи 13 Закона об инвестиционных фондах передача в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге, не допускается.

В соответствии со статьей 1014 ГК РФ учредителем доверительного управления является собственник имущества, а в случаях, предусмотренных статьей 1026 настоящего кодекса, другое лицо.

Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему (абзац второй п.1 ст. 1012 ГК РФ).

Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя (п.2 ст.1012 ГК РФ).

Таким образом, обременение имущества доверительным управлением следует за титульным собственником этого имущества. При отчуждении собственником имущества, находящегося в доверительном управлении, происходит не только смена титульного собственника имущества, но и смена учредителя управления в отношении указанного имущества. В любой момент времени учредителем управления является то лицо, которое является собственником находящегося в доверительном управлении имущества.

В связи с изложенным, возврат имущества из доверительного управления может быть осуществлен только лицу, который является собственником возвращаемого имущества.

Согласно п.1 ст.14 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» количество принадлежащих лицу инвестиционных паев определяет размер его доли в праве собственности на имущество, составляющее фонд.

В соответствии с п.2.1, ст. 15 Закона об инвестиционных фондах при государственной регистрации прав на имущество для включения его в состав паевого инвестиционного фонда запись о зарегистрированном праве должна содержать сведения о том, что собственники указанного имущества и данные о них устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре



владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, с указанием названия (индивидуального обозначения) паевого инвестиционного фонда.

В силу указанных норм истец осуществил отчуждение доли в праве собственности на земельное участки путем продажи 12 октября 2010 года всех принадлежащих ему инвестиционных паев компании Стэйтгауз Интерпрайзиз Лимитед, что подтверждается справкой ОАО АКБ «Росбанк» №003531702100010555 от 10.02.2017.

В соответствии со статьей 14 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» инвестиционный пай закрытого паевого инвестиционного фонда удостоверяет также право владельца этого пая требовать от управляющей компании погашения инвестиционного пая и выплаты в связи с этим денежной компенсации, соразмерной приходящейся на него доле в праве общей собственности на имущество, составляющее этот фонд, в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, право участвовать в общем собрании владельцев инвестиционных паев и, если правилами доверительного управления этим фондом предусмотрена выплата дохода от доверительного управления имуществом, составляющим этот фонд, право на получение такого дохода.

Поскольку ЗАО «Русская недвижимость» владельцем инвестиционных паев не является, апелляционный суд приходит к выводу о том, что истец утратил право требования к паевому инвестиционному фонду.

Таким образом, оснований для удовлетворения исковых требований не имелось.

Исходя из изложенного, обжалуемое решение подлежит отмене, а исковые требования удовлетворению не подлежат.

Руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 2 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Московской области от 09 февраля 2018 года по делу №А41-54516/17 отменить.

В удовлетворении исковых требований ЗАО «Русская недвижимость» отказать.



Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Московского округа в течение двух месяцев со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через суд первой инстанции.

Председательствующий

С.А. Коновалов

Судьи

В.Ю. Бархатов

С.В. Боровикова



106250_1249637



АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезневская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

30 мая 2018 года

Дело № А41-56575/2017

Резолютивная часть постановления объявлена 24 мая 2018 года

Полный текст постановления изготовлен 30 мая 2018 года

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Григорьевой И. Ю.,

судей Кузнецова В. В., Латыповой Р.Р.,

при участии в заседании:

от заявителя – Калинин Д.А. по доверен. от 05.12.2017,

от заинтересованного лица – Курашев А.В. по доверен. от 16.03.2018,

от третьих лиц

от АО «БТА Банк» - Доржиев А.А. по доверен. от 19.03.2018,

рассмотрев 24 мая 2018 года в судебном заседании кассационную жалобу

АО «БТА Банк»

на решение от 08 декабря 2017 года

Арбитражного суда Московской области

принятое судьей Гриневой А.В.,

на постановление от 27 февраля 2018 года

Десятого арбитражного апелляционного суда,



принятое судьями Боровиковой С.В., Коноваловым С.А., Немчиновой М.А.,
по заявлению ООО «ЦентрИнвест» в лице конкурсного управляющего
Целикова Д.В.
к ООО УК «Джи Си Ай ЭМ»
третьи лица: АО «БТА Банк», Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Московской области
об обязанности совершить действия

УСТАНОВИЛ: ООО «ЦентрИнвест» в лице конкурсного управляющего
Целикова Д.В. (далее истец) обратилось в Арбитражный суд Московской
области с заявлением:

об обязанности ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (далее
ответчик) передать ООО «ЦентрИнвест»: земельный участок с кадастровым
номером 50:28:0050313:31, площадью 29 800 квадратных метров,
расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово,
вблизи деревни Поливаново;

осуществить регистрацию перехода права собственности на: земельный
участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, площадью 29 800 квадратных
метров, расположенный по адресу: Московская область, городской округ
Домодедово, вблизи деревни Поливаново от ООО «Управляющая компания
«Джи Эйч Пи» к ООО «ЦентрИнвест».

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных
требований относительно предмета спора, привлечены АО «БТА Банк»,
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии по Московской области.

Решением Арбитражного суда Московской области от 08.12.2017,
оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного
апелляционного суда от 27.02.2018, в удовлетворении заявленных требований
отказано.

ООО «ЦентрИнвест» в лице конкурсного управляющего Целикова Д.В.
подана кассационная жалоба, согласно которой истец просит решение и



постановление судов первой и апелляционной инстанций отменить, дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

В обоснование доводов жалобы заявитель ссылается на неправильное применение судами норм материального и процессуального права, несоответствие выводов суда установленным по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам.

Представитель конкурсного управляющего Целикова Д.В. в судебном заседании суда кассационной инстанции поддержал доводы жалобы.

Представитель ООО УК «Джи Си Ай Эм» возражал против удовлетворения кассационной жалобы, считая решение Арбитражного суда Московской области и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда законными и обоснованными. Представлен письменный отзыв на жалобу.

Представитель АО «БТА Банк» поддержал доводы кассационной жалобы.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в судебное заседание не явилось, считается извещенным в соответствии со статьями 121-123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации о времени и месте судебного разбирательства, дело в соответствии с частью 3 статьи 284 названного Кодекса рассматривается в его отсутствие. Письменный отзыв на жалобу не представлен.

Обсудив доводы кассационной жалобы, проверив в порядке статей 284, 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судами первой и апелляционной инстанций норм материального и процессуального права, а также соответствие выводов в указанных судебных актах фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам, кассационная инстанция пришла к выводу, что обжалуемые решение и постановление подлежат оставлению без изменения, кассационная жалоба – без удовлетворения.

Судами установлено, что ООО «ЦентрИнвест» приобрело 17.08.2010 инвестиционные паи рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» (далее РЗПИФ), в счет оплаты паев передало принадлежащий обществу на праве собственности земельный участок площадью



29 800 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи дер. Поливаново, с кадастровым номером 50:28:0050313:31 в состав имущества, составляющего РЗПИФ.

Согласно акту приема-передачи земельных участков от 17.08.2010 права на земельный участок переданы ООО «Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнерс» (доверительный управляющий закрытым паевым инвестиционным фондом, в настоящее время переименован - в ООО УК «Джи Эйч Пи»).

Между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО «БТА Банк» заключен договор об ипотеке от 29.01.2007, предметом которого среди прочего являлись земельные участки.

Между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «ЦентрИнвест» заключен договор купли-продажи земельного участка от 28.03.2008, на основании которого право собственности на земельный участок перешло к ООО «ЦентрИнвест».

Судами установлено, что 06.10.2008 подписано соглашение о расторжении договора ипотеки. В феврале 2009 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области погашены записи об обременении земельных участков ипотекой.

Впоследствии АО «БТА Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском о признании сделки - соглашения о расторжении договора об ипотеке недействительной, восстановлении права залога, признании недействительными сделок по распоряжению предметом залога.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 по делу № А41-18371/11 соглашение от 06.10.2008 признано недействительным, восстановлено право залога АО «БТА Банк» на земельные участки, в том числе на земельный участок площадью 29 800 кв.м, с кадастровым номером 50:28:0050313:31.

Полагая, что имущество (земельные участки), переданное обществом в закрытый паевый инвестиционный фонд в соответствии с законом не подлежали передаче в фонд и, как следствие, у ответчика имеются обязательства по



возврату земельного участка истцу, ООО «ЦентрИнвест» обратилось в Арбитражный суд Московской области с настоящими требованиями.

В соответствии со статьей 398 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в возмездное пользование кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 61 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в случае, если обязательство продавца передать недвижимость не исполнено, покупатель вправе в исковом заявлении соединить требования об исполнении продавцом обязанности по передаче (абзац седьмой статьи 12 ГК РФ, статья 398 ГК РФ) и о регистрации перехода права собственности. При этом требование о регистрации перехода права собственности не может быть удовлетворено, если суд откажет в удовлетворении требования об исполнении обязанности продавца передать недвижимость.

Пунктом 87 Правил доверительного управления РЗПИФ «Перспектива – фонд второй» под управлением Управляющей компании предусмотрено, что управляющая компания возвращает имущество лицу, передавшему его в оплату инвестиционных паев, в случае, если включение этого имущества в состав фонда противоречит Федеральному закону «Об инвестиционных фондах», нормативным правовым актам Российской Федерации или настоящим правилам.

Статьей 13 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» установлен императивный запрет на передачу в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге.

Судами установлено, что ООО «ЦентрИнвест» переданы ответчику права на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, площадью



29 800 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи деревни Поливаново.

На дату подачи искового заявления договор доверительного управления, которым являются Правила доверительного управления Фондом в соответствии с пунктом 1 статьи 11 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» между истцом и ответчиком прекращен в связи с отчуждением ООО «ЦентрИнвест» всех принадлежащих ему инвестиционных паев Фонда.

В соответствии с пунктом 2 статьи 11 Закона об инвестиционных фондах договор доверительного управления паевым инвестиционным фондом заключается с лицами, которые приобрели инвестиционные пай фонда.

Суды пришли к выводу, что с учетом отчуждения ООО «ЦентрИнвест» инвестиционных паев Фонда к дате предъявления истцом требований прекращены все обязательства ответчика перед обществом из договора доверительного управления.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-18371/11 от 25.12.2014 сделка по внесению земельных участков в оплату инвестиционных паев Фонда признана недействительной, однако в удовлетворении требований о применении последствий недействительности данной сделки в виде возврата земельного участка в собственность ООО «ЦентрИнвест» отказано.

В судебных актах по делу № А41-18371/11 суды указали на то, что применение двусторонней реституции в виде возврата земельных участков в собственность лица, передавшего их в оплату инвестиционных паев, и погашения указанных инвестиционных паев не представляется возможным ввиду того, что погашение инвестиционных паев носит заявительный характер, в связи с чем отсутствует возможность применения двусторонней реституции.

При рассмотрении дела в суде первой инстанции ответчик заявил о пропуске обществом срока исковой давности при обращении в суд с рассматриваемыми требованиями.



7

Согласно пункту 1 статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со [статьей 200](#) настоящего Кодекса.

Течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (пункт 1 статьи 200 указанного Кодекса).

Суды пришли к выводу, что истцу стало известно о нарушении своего права и о незаконности прекращения ипотеки, самой поздней из которых является 12.12.2012.

Вступившими в законную силу судебными актами по делу № А41-19679/2016 установлено обстоятельство пропуска ООО «ЦентрИнвест» исковой давности по требованиям ООО «ЦентрИнвест» к Управляющей компании, направленным на признание за обществом права собственности на земельный участок.

Пунктом 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является [основанием](#) к вынесению судом решения об отказе в иске.

При таких обстоятельствах суды пришли к правильному выводу о пропуске истцом срока давности для обращения в суд с настоящим иском.

Вывод судов соответствует обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам, сделан при правильном применении норм материального и процессуального права.

Доводы заявителя жалобы, приведенные им в обоснование несогласия с обжалуемыми судебными актами, ошибочны и основаны на неправильном толковании норм законодательства, направлены на переоценку имеющихся в деле доказательств, что в силу норм статей 286, часть 2 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации недопустимо в кассационной инстанции.

Оснований, установленных статьей 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены обжалуемых в кассационном



8

порядке судебных актов не имеется, в связи с чем кассационная жалоба удовлетворению не подлежит.

Руководствуясь статьями 274, 284, 286, пунктом 1 части 1 статьи 287, статьей 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Московского округа

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 08 декабря 2017 года и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 27 февраля 2018 года по делу № А41-56575/17 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий-судья

И. Ю. Григорьева

Судьи:

В. В. Кузнецов

Р. Р. Латыпова



106828_1322073



АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезневская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994, официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru>
e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ (резолютивная часть)

г. Москва
20.09.2018

Дело № А41-54516/2017

Арбитражный суд Московского округа
в составе:
председательствующего-судьи Каменской О.В.,
судей Григорьевой И.Ю., Кузнецова В.В.
при участии в заседании:
от ООО "Джи Ай Си Эм": Бановская В.Д., по доверенности от 09.04.2018;
от ЗАО "Русская недвижимость": Калинин Д.А., по доверенности от 05.09.2017;
от Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии по Москве: не явились, извещены;
от АО "БТА Банк": не явились, извещены,
рассмотрев 20 сентября 2018 года в судебном заседании кассационную жалобу
акционерного общества «БТА Банк»
на постановление от 22 мая 2018 года,
Десятого арбитражного апелляционного суда
принятое судьями Коноваловым С.А., Бархатовым В.Ю., Боровиковой С.В.,
по делу № А41-54516/17,
по исковому заявлению ЗАО "Русская недвижимость"
к ООО "Джи Ай Си Эм",



2

третьи лица: Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Акционерное общество "БТА Банк", об обязанности передать земельные участки,

Руководствуясь статьями 176, 274, 284, 286, пунктом 1 части 1 статьи 287, статьей 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Московского округа

ПОСТАНОВИЛ:

Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 22 мая 2018 года по делу № А41-54516/17 оставить без изменения, а кассационную жалобу без удовлетворения.

Председательствующий-судья

О.В. Каменская

Судьи

И.Ю. Григорьева

В.В. Кузнецов

2



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ДЖИ АЙ СИ ЭМ»**
119019 • МОСКВА • ГОГОЛЕВСКИЙ БУЛЬВАР • Д.11 ЭТАЖ 1 КОМН. 28А
ТЕЛ + 7 495 646 19 45

**Сообщение
об изменении фирменного наименования Управляющей компании.**

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Ай Си Эм» (ранее именуемое Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи») (далее – Управляющая компания) сообщает об изменении с 08 февраля 2018 года фирменного наименования Управляющей компании.

До изменения полное фирменное наименование Управляющей компании:
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи».

До изменения сокращенное фирменное наименование Управляющей компании:
ООО УК «Джи Эйч Пи».

Новое полное фирменное наименование Управляющей компании:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Ай Си Эм».

Новое сокращенное фирменное наименование Управляющей компании:

ООО УК «Джи Ай Си Эм».

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Ай Си Эм». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-006-1-00683 от 29.12.2009, предоставленная ФСФР России бессрочно.
Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива» зарегистрированы ФСФР России «01» апреля 2010 года за № 1764-94163926.
Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-фонд второй» зарегистрированы ФСФР России «27» июля 2010 года за № 1852-94169076.
Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «СОДРУЖЕСТВО» зарегистрированы ФСФР России «17» августа 2010 года за № 1874-94167893.
До приобретения инвестиционных паев, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом. Получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах и ознакомиться с правилами доверительного управления паевыми инвестиционными фондами, а также с иными документами можно в помещении управляющей компании по адресу: 119019, г. Москва, Гоголевский бульвар, д.11 этаж 1 комн. 28А, тел. (495) 646 1945, факс (495) 646 1945; на сайте компании в сети Интернет: www.gisem.ru.
Стоимость инвестиционных паев фондов может, как увеличиваться, так и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Ни государство, ни управляющая компания не гарантируют доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Вниманию вкладчиков/вложителей уменьшает доходность вложений и паевые инвестиционные фонды.

Генеральный директор
ООО УК «Джи Ай Си Эм»



/Е.В. Барышков/