



ОТЧЕТ 547К08/22

Об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества:

Земельный участок, общей площадью 764 000 кв.м., с кадастровым номером 50:27:0020118:101, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи д. Красная Пахра.

Дата определения стоимости /

01 сентября 2022 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА /

01 сентября 2022 г.

ЗАКАЗЧИК /

ООО Управляющая компания «Джи Ай Си Эм» Д.У. рентного ЗПИФ «Содружество»

ИСПОЛНИТЕЛЬ /

ООО «Консалтинговая группа «ЭКСПЕРТ»

Генеральному директору
ООО УК «Джи Ай Си Эм»
Д.В. Кареев

Уважаемый Дмитрий Валерьевич!

Специалисты ООО «Консалтинговая группа «ЭКСПЕРТ» в соответствии с заключенным договором № 51-51К/10 от 12 июля 2010 г. и Задание на оценку № 547К08/22 от 16 августа 2022 г. провели оценку справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества, по состоянию на 01 сентября 2022 г.:

Земельный участок, общей площадью 764 000 кв.м., с кадастровым номером 50:27:0020118:101, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи д. Красная Пахра.

Целью и задачей оценки является определения справедливой стоимости объекта недвижимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценка произведена на основании представленной Заказчиком документации, анализа рынка и консультаций специалистов.

Для целей оценки Оценщик определял справедливую (рыночную) стоимость.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (с изменениями), положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297; Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298; Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом по оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

На основании информации, представленной заказчиком и проанализированной в приведённом ниже отчёте, мы пришли к заключению о том, что

Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки, **составляет округленно¹:**

1,00 (Один рубль 00 копеек)

Дата проведения оценки – 01 сентября 2022 г.

Дата составления отчета – 01 сентября 2022 г.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас, за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Консалтинговая группа «ЭКСПЕРТ»



М.Ю. Васенин

¹ Сумма округленных до третьего значащего знака рыночных стоимостей отдельных оцениваемых объектов недвижимости.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3	СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
5.1	Перечень использованных при оценке данных	9
5.2	Описание оцениваемых прав	9
5.3	Обременения (ограничения) на объект оценки	10
5.4	Характеристики оцениваемых объектов	11
5.5	Износ и устаревшая на объекты оценки	29
5.6	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость	29
5.7	Текущее использование оцениваемых объектов	29
5.8	Местоположение	30
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	34
6.1	Критерии НЭИ	34
7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	35
7.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в России на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке	35
7.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 40	
7.3	Анализ рынка земли Московского региона	40
7.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	50
7.5	Ценообразующие факторы для оцениваемых объектов	55
8	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	58
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	66
9.1	Методология сравнительного подхода	66
9.2	Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка сравнительным подходом	67
9.3	Итоговый расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка с учетом правовых ограничений	76
10	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ	78
	Результаты, полученные в рамках различных подходов	78
11	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	79
12	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	80

13 ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА	81
14 ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ОЦЕНЩИКОМ В РАСЧЕТАХ	262
15 ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА	264

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основные факты и выводы по Отчету об оценке представлены в таблице ниже

Табл. 1-1. Основные выводы

Наименование показателя	Значение
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки, адрес расположения объекта оценки	Земельный участок, общей площадью 764 000 кв.м., с кадастровым номером 50:27:0020118:101, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи д. Красная Пахра
Собственник ²	Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Содружество"
Доверительный управляющий	ООО Управляющая компания «Джи Ай Си Эм» Д.У. рентного ЗПИФ «Содружество»
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение справедливой стоимости объекта недвижимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Вид определяемой стоимости	<p>Справедливая стоимость</p> <p>Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия.</p> <p>Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
Обременения (ограничения) на объект оценки	<p>Согласно выписке из ЕГРН № 99/2022/487485445 от 15.08.2022 г. на объект оценки наложены следующие правовые ограничения:</p> <p>1. Арест, Запретить Управлению совершать регистрационные действия в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи дер.Красная Пахра, кад.№ 50:27:0020118:101, Земельный участок для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 764000 кв. м. (от 28.07.2015 г.)</p> <p>2. Доверительное управление</p> <p>3. Арест, наложить на имущество, находящееся в управлении ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» с запретом владельцу имущества на распоряжение данным имуществом в виде заключения договоров купли-продажи, аренды, залога и иных сделок, предметом которого является отчуждение или обременение имущества: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи дер.Красная Пахра, кад.№ 50:27:002 01 18:0101, Земельный участок для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 764000 кв. м (от 01.10.2012 г.)</p> <p>Оценка выполнена с учетом всех правовых обременений (см. п. 9.3).</p>
Дата оценки	01 сентября 2022 г.
Дата составления отчета	01 сентября 2022 г.
Дата осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки не проводился, оценка выполнена в предположении, что на земельном участке отсутствуют улучшения и инженерные коммуникации.
Основание для проведения оценки	Договор № 51-51К/10 от 12 июля 2010 г. и Задание на оценку № 547К08/22 от 16 августа 2022 г., заключенный между ООО «Консалтинговая группа «ЭКСПЕРТ» и ООО Управляющая компания «Джи Ай Си Эм» Д.У. рентного ЗПИФ «Содружество»
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке для объекта оценки без учета правовых обременений	
Затратный подход	Обосновано не применялся
Сравнительный подход, руб.	1 456 081 334
Доходный подход, руб.	Обосновано не применялся
Справедливая (рыночная) стоимость без учета правовых ограничений объекта оценки с учетом допустимых округлений, руб.	1 456 081 000 Один миллиард четыреста пятьдесят шесть миллионов восемьдесят одна тысяча
Справедливая (рыночная) стоимость с учетом правовых ограничений объекта оценки с учетом допустимых округлений, руб.	1,00 (Один рубль 00 копеек)

Источник: составлено ООО «Консалтинговая группа «ЭКСПЕРТ»

² По данным справки от Заказчика (копия справки в Приложении к отчету)

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку представлено в таблице ниже.

Табл. 2-1. Задание на оценку

Вид объекта оценки:	Земельный участок, принадлежащие на праве собственности Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Содружество"
Состав (описание) объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Земельный участок, общей площадью 764 000 кв.м., с кадастровым номером 50:27:0020118:101, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи д. Красная Пахра
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Исполнителя/Оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Подробное описание количественных и качественных характеристик объектов оценки в п. 5 настоящего отчета об оценке
Адрес:	г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи д. Красная Пахра
Имущественные права, учитываемые при оценке Объекта оценки:	право собственности
Ограничения/обременения прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки:	Согласно выписке из ЕГРН № 99/2022/487485445 от 15.08.2022 г. на объект оценки наложены следующие правовые ограничения: Арест, Запретить Управлению совершать регистрационные действия в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи дер.Красная Пахра, кад.№ 50:27:0020118:101, Земельный участок для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 764000 кв. м. (от 28.07.2015 г.) Доверительное управление Арест, наложить на имущество, находящееся в управлении ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» с запретом владельцу имущества на распоряжение данным имуществом в виде заключения договоров купли-продажи, аренды, залога и иных сделок, предметом которого является отчуждение или обременение имущества: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи дер.Красная Пахра, кад.№ 50:27:002 01 18:0101, Земельный участок для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 764000 кв. м (от 01.10.2012 г.) • Оценка выполнена с учетом всех правовых обременений (см. п. 9.3).
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке 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.
Цель оценки:	определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результата оценки:	Определение справедливой стоимости объекта недвижимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Дата оценки:	01 сентября 2022 г.
Срок проведения оценки:	01 сентября 2022 г. - 01 сентября 2022 г.
Ограничения и допущения:	Допущения и ограничения, на которых основывается оценка: 1. Предполагается, что информация, полученная от заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Исполнитель и независимый оценщик не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации. 2. Исполнитель и независимый оценщик не проводят правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки, а также иных специализированных экспертиз (строительно-технической, технологической, экологической и п. р.), если предметом договора на проведение оценки не предусмотрено иное. 3. Если независимым оценщиком и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав на Объект оценки, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально. 4. Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции независимого оценщика и Исполнителя в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра Объекта оценки и его окружения. Исполнитель и независимый оценщик не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии. 5. Исполнитель и независимый оценщик считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Исполнитель и независимый оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. 6. Подразумевается, что для Объекта оценки имеются, могут быть безотлагательно получены или возобновлены все лицензии, ордера или разрешения федеральных, или местных законодательных, или исполнительных органов власти, или частных предприятий, или организаций, необходимые для подтверждения возможности таких видов использования данного объекта, на которых базируется отчет. 7. Исполнитель и независимый оценщик не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых заказчиком, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений заказчика, но и от влияния

	<p>макроэкономических факторов.</p> <p>8. Стоимость Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель и независимый оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки.</p> <p>9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение независимого оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</p> <p>10. Исполнитель и независимый оценщик не могут разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.</p> <p>11. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки, если с даты составления отчета об оценке объекта оценки до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.</p> <p>12. Все расчеты производятся независимым оценщиком с использованием соответствующего программного обеспечения. В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.</p> <p>13. Оценщик в праве не приводить в Отчете свое суждение об интервале рыночной стоимости.</p> <p>14. Результаты оценки приводятся в отчете без учета налога на добавленную стоимость и с учетом налога на добавленную стоимость.</p>
Применяемые подходы к оценке:	Оценщик при проведении оценки должен использовать Сравнительный подход, Доходный подход, Затратный подход или обосновать отказ от применения какого-либо из подходов.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта оценки не проводился, оценка выполнена в предположении, что на земельном участке отсутствуют улучшения и инженерные коммуникации.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	информация предоставляется на электронный адрес исполнителя в течение 2-х рабочих дней с момента подписания сторонами Договора.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки):	На момент подписания договора необходимость привлечения экспертов не выявлена
Указание в Отчете прогноза изменения стоимости объекта оценки в будущем:	Не указывается
Указание в Отчете размера затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки:	Не указывается
Указание в Отчете вывода о ликвидности объекта оценки:	Указывается
Суждение о возможных границах интервала стоимости:	Не указывается
Общие требования к отчёту об оценке:	<p>Требования к проведению оценки:</p> <p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и действующими в Российской Федерации стандартами оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.; - Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.; - Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.; - Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.; - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» <p>Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит независимый оценщик, проводящий оценку.</p> <p>Подготовка отчёта об оценке возможна независимыми оценщиками только при наличии у них действующих квалификационных аттестатов и только по направлениям, указанным в данных квалификационных аттестатах.</p>

Источник: Приложение 1 к Договору № 51-51К/10 от 12 июля 2010 г. и Задание на оценку № 547К08/22 от 16 августа 2022 г.

3 СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике представлены в Таблице ниже

Табл. 3-1. Сведения о Заказчике

Сведения о заказчике оценки	
Наименование	ООО Управляющая компания «Джи Ай Си Эм» Д.У. рентного ЗПИФ «Содружество»
Реквизиты	Почтовый адрес: 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.14, стр. 1, этаж 3, пом. 1, комн. 9 ИНН 7702526051 / КПП 775301001 Р/с 40701810200001410923 в ЗАО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК», г. Москва к/с 30101810200000000700 ОГРН № 1047796382237 от 31.05.2004 г.

Источник: составлено ООО «Консалтинговая группа «ЭКСПЕРТ»

Сведения об оценщике представлены в таблице ниже.

Табл. 3-2. Сведения об оценщике

Параметр	Значение
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью "Консалтинговая группа "ЭКСПЕРТ" (сокращенное наименование ООО КГ "ЭКСПЕРТ"), ИНН 7726283168, ОГРН 1027739255730 от 25.09.2002
Место нахождения Исполнителя	123100, г. Москва, ул. Анны Северьяновой, д. 1/14
Почтовый адрес Исполнителя	123100, г. Москва, ул. Анны Северьяновой, д. 1/14
Банковские реквизиты Исполнителя	Р/с 40702810155230002576 в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк России г. Санкт-Петербург К/с 3010181050000000653 БИК 044030653
Контактная информация	Тел./факс 8 (495) 120 -05 - 01, email: info@expertgroup.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	СПАО «Ингосстрах», договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщиков № 433-111502/21 от «02» декабря 2021 г. сроком действия с «05» декабря 2021 г. по «04» декабря 2022 г.
Оценщик	Агафонов Андрей Геннадьевич Почтовый адрес: 123100, г. Москва, ул. Анны Северьяновой, д. 1/14 Трудовой договор: № 6/н от 05.12.2007 E-mail: expertgroup2@bk.ru Номер контактного телефона: +7 (495) 120-05-01
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Санкт-Петербургского института дополнительного профессионального образования службы занятости о профессиональной переподготовке по программе "Оценка стоимости недвижимости", ПП-1 № 010371, выдан 03.02.2007 г.
Квалификационный аттестат	№020814-1 от 04.06.2021 г.
Стаж работы	Дата начала стажа деятельности в оценке: 03.12.2007
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ (прежнее название «Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов оценщиков «СМАО») (http://www.smao.ru). Свидетельство о членстве от 20 декабря 2007 г. Регистрационный №1243 Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков № 2509 от 06.06.2022 г.
Сведения о страховом полисе Оценщика	Гражданская (профессиональная) ответственность Оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах», договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщиков № 433-191-097747/20 от 01 декабря 2020 г., лимит ответственности страховщика 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, период страхования с 06 декабря 2020 г. по 05 декабря 2022 г.
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.

Источник: составлено ООО «Консалтинговая группа «ЭКСПЕРТ»

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- ✓ Отчет об оценке достоверен только в указанных в нем целях;
- ✓ Отдельные части Отчета об оценке (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме;
- ✓ Отчет об оценке является конфиденциальным и составлен исключительно для достижения целей и выполнения задач, указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без предварительного письменного согласия Исполнителя, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- ✓ В соответствии с настоящим Техническим заданием оценка Имуущества производится без учета влияния данных обременений.
- ✓ Оценщик не проводит экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, оценщик не может взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- ✓ Расчеты в рамках Отчета об оценке будут осуществляться Оценщиком с использованием программного продукта Microsoft® Office Excel 2010. В расчетных таблицах, представленных 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 не совпасть с указанными в Отчете.
- ✓ Третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- ✓ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- ✓ Все расчеты, заключения и выводы будут сделаны на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- ✓ Заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- ✓ Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- ✓ Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- ✓ Результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- ✓ События и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, Исполнитель не возьмёт на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, Исполнитель не несет ответственность за обновление отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- ✓ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости;
- ✓ В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение рыночной стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное (наиболее вероятное) значение рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим экспертом-оценщиком, может отличаться от полученного результата в силу указанных выше причин и профессионального уровня эксперта;
- ✓ Рыночная стоимость объекта оценки будет рассчитана в рублях РФ;
- ✓ После проведения процедуры согласования Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала стоимости. В отчете об оценке приводится только итоговый результата оценки;
- ✓ Осмотр объекта оценки не проводился, оценка выполнена в предположении, что на земельном участке отсутствуют улучшения и инженерные коммуникации.

✓ Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства будут приведены в тексте Отчета.

Все остальные допущения сделаны по тексту отчета.

5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 Перечень использованных при оценке данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Все заключения Оценщика о количественных и качественных характеристиках оцениваемых объектов основаны на информации, предоставленной Заказчиком (копии документов представлены в Приложении к Отчету).

Перечень использованных при проведении оценки данных:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Прил. к Отчету):

1. Св-во 77 АО № 228642 от 05.06.2013 г.
2. Выписка из ЕГРН № 99/2022/487485445 от 15.08.2022 г.
3. Правовые документы по решениям суда об объекте оценки.

Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, которые указаны по тексту Отчета

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

5.2 Описание оцениваемых прав

В соответствие с заданием на оценку имущественные права, учитываемые при оценке Объекта оценки: право собственности.

Согласно статье 209 Гражданского кодекса РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ и иными законами.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации.

Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных статьей 302 Гражданского кодекса РФ случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

5.3 Обременения (ограничения) на объект оценки

Согласно выписке из ЕГРН № 99/2022/487485445 от 15.08.2022 г. на объект оценки наложены следующие правовые ограничения:

1. Арест, Запретить Управлению совершать регистрационные действия в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи дер.Красная Пахра, кад.№ 50:27:002018:101, Земельный участок для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 764000 кв. м. (от 28.07.2015 г.)
2. Доверительное управление
3. Арест, наложить на имущество, находящееся в управлении ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» с запретом владельцу имущества на распоряжение данным имуществом в виде заключения договоров купли-продажи, аренды, залога и иных сделок, предметом которого является отчуждение или обременение имущества: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи дер.Красная Пахра, кад.№ 50:27:002 01 18:0101, Земельный участок для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 764000 кв. м (от 01.10.2012 г.)


Оценка выполнена с учетом всех правовых обременений (см. п. 9.3).

5.4 Характеристики оцениваемых объектов

Экономическое описание объектов оценки заключается в раскрытии информации о балансовой принадлежности объектов и порядке их учета в бухгалтерской документации компании-балансодержателя. В данном отчете балансовая стоимость отсутствует, однако, стоит отметить, наличие (или отсутствие) балансовой справки не влияет на результаты оценки.

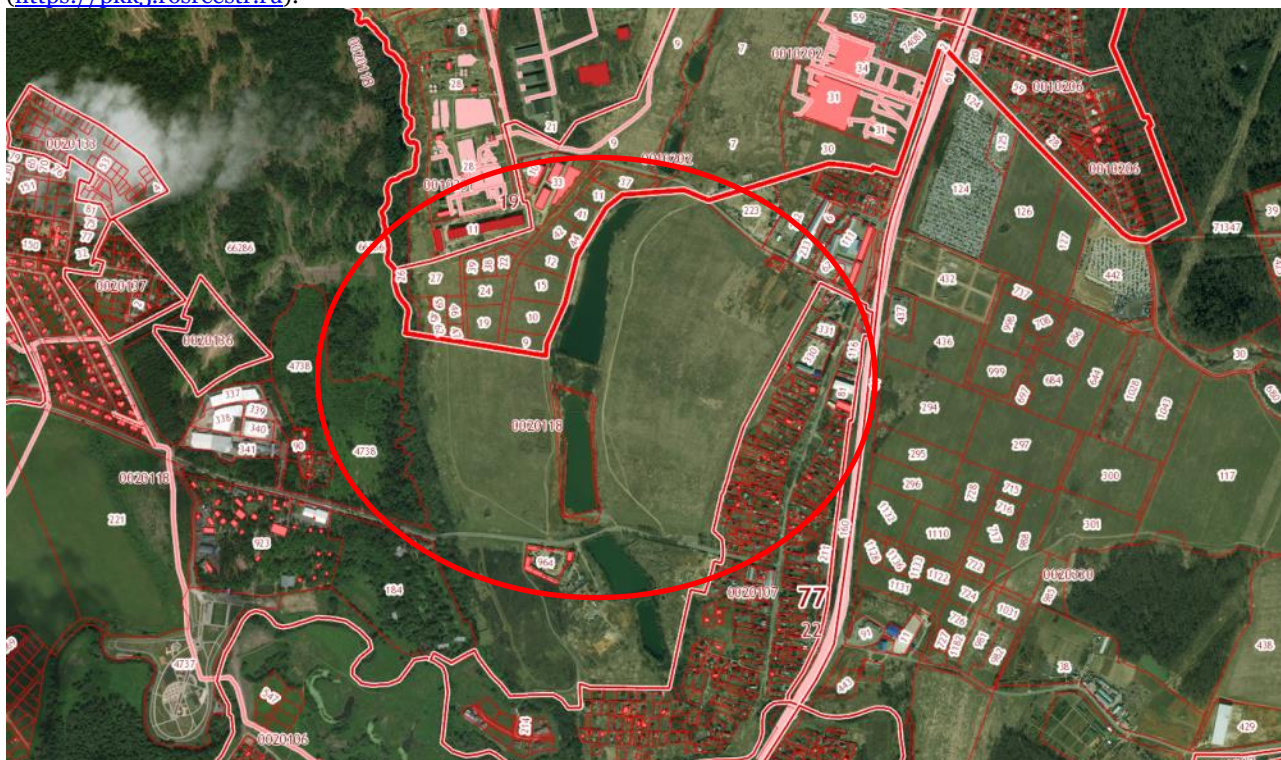
Описание земельного участка, приведено в таблице ниже:

Табл. 5-1. Описание земельного участка

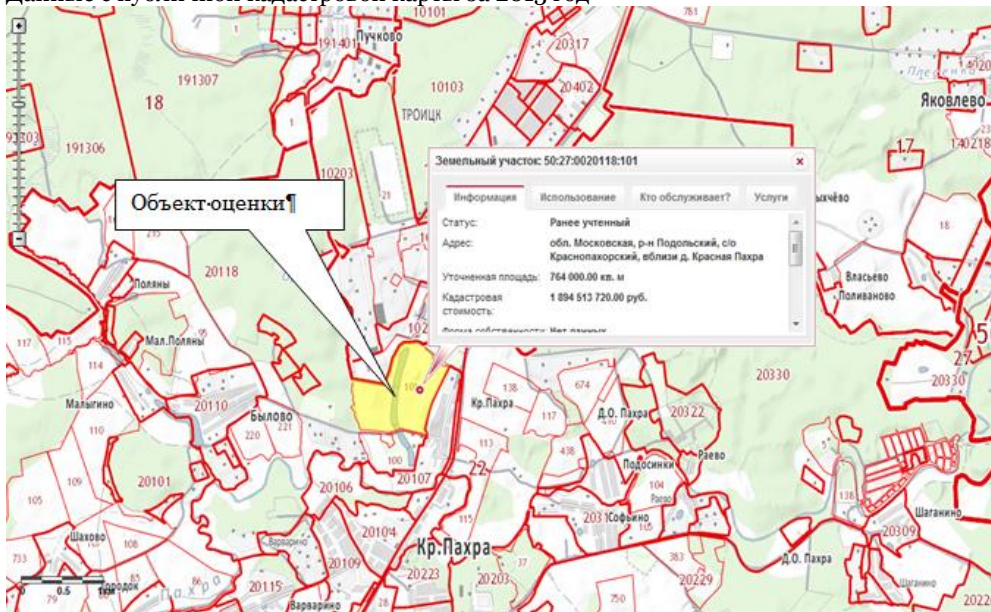
Описание земельного участка	
Адрес	г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи д. Красная пахра
Кадастровый номер	50:27:0020118:101
Общая площадь, кв.м.	764000
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Содружество"
Правоустанавливающий документ	Св-во 77 АО № 228642 от 05.06.2013 г. Выписка из ЕГРН № 99/2022/487485445 от 15.08.2022 г.
Особые положения	Согласно Справке из Росреестра (копия в Приложении к отчету) данный земельный участок снят с учета и присвоен статус «архивный»
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для жилищного строительства и рекреационных целей
Фактическое использование	Не используется
Подъездные пути	хорошие, асфальтовые
Рельеф	равнинный
Улучшения	Отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.	2 442 492 720,00р.
Кадастровая стоимость, руб. кв.м.	3 196,98р.
Форма участка	

Источник: данные Заказчика (правоустанавливающие и праводостоверяющие документы) и Росреестра, данные визуального осмотра


Далее представлено расположение объекта оценки на публичной кадастровой карте (<https://pkk5.rosreestr.ru>):



Данные с публичной кадастровой карты за 2013 год



Данные с сайта Росреестра³:



Земельный участок

Дата обновления информации: 14.05.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Погашено
Кадастровый номер	50:27:0020118:101
Дата присвоения кадастрового номера	12.01.2006

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	город Москва, с/о Краснопахорский, вблизи д. Красная Пахра
Площадь, кв.м	764000
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуальной жилой застройки

³ Источник информации: <https://rosreestr.ru>

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2442492720.00
Дата определения	01.01.2016
Дата внесения	19.12.2016

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50:27:06:03566
----------------	----------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 50-50-27/054/2010-437 от 13.11.2010
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 50-50-27/054/2010-437 от 13.11.2010
	Арест № 77-77-15/028/2012-753
	Аренда отсутствует
	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствует
	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствует
	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствует
	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствует
	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствует
	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствует
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 09.02.2015
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 09.02.2015

Письма Росреестра:



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(Управление Росреестра по Москве)**

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
http://www.rosreestr.ru

15 МАЯ 2019

№ 17-5126/2019

на № _____ от _____ ООО УК «Джи Ай Си Эм»

Генеральному директору
Барышкову Е.В.

Гоголевский б-р, д.11, эт. 1, комн. 28А,
г. Москва 119019

О результатах рассмотрения обращения

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление) в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», рассмотрено Ваше обращение, поступившее 16.04.2019 письмом филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве от 15.04.2019 № 2.16/08285, по вопросу предоставления разъяснений о статусе «архивный» земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101.

По результатам рассмотрения представленного обращения сообщаем следующее.

В своей деятельности Управление руководствуется положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), а также иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Согласно данным кадастра недвижимости Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) 02.12.2016 филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве земельному участку с кадастровым номером 50:27:0020118:101 присвоен статус «архивный» на основании Решения Троицкого районного суда г. Москвы от 18.12.2015.

В силу положений п. 12 Приказа Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной

регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» (далее - Приказ) статус «архивная» присваивается неактуальной на любой текущий момент времени записи о характеристиках объекта недвижимости в связи со снятием с учета объекта недвижимости. В записи об объекте недвижимости со статусом «архивная» всем сведениям присваивается статус «архивные».

При снятии объекта недвижимости с государственного кадастрового учет соответствующим записям ЕГРН, а также разделу ЕГРН присваивается статус «архивная» («архивный») (п. 16 Приказа).

Вместе с тем по данным реестра прав ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101 зарегистрированы права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев-Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Содружество», а также аресты, препятствующие осуществлению регистрационных действий на основании:

- Определения Троицкого районного суда г. Москвы от 30.06.2015 №2-2035/2015;

- Постановления Тверского районного суда г. Москвы от 12.09.2012, по уголовному делу №280011.

До настоящего момента процессуальные документы о прекращении указанных арестов в Управление не поступали.

С учетом вышеизложенного с целью получения сведений об актуальности данных ограничений Управлением направлены запросы в Троицкий, Тверской районные суды, а также в Следственный департамент МВД России.

До настоящего момента ответы на указанные запросы в Управление не поступили.

Дополнительную информацию по вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Вы можете получить на официальном сайте Управления на портале Росреестра: www.rosreestr.ru, а также по справочным телефонам: 8(499)795-73-39, 8 (800) 100-34-34.

Начальник межмуниципального
отдела регистрации недвижимости
по Новомосковскому и Троицкому
административным округам г. Москвы

Алексей Викторович Грибанов
8(499)795-74-19



Д.В. Кудинова



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
http://www.rosreestr.ru

04 МАР 2019

№

17-2135/д.019

на № _____ от _____

ООО УК «Джи Ай Си Эм»

Генеральному директору
Барышкову Е.В.

Гоголевский б-р, д.11, эт. 1, комн. 28А,
г. Москва 119019

О результатах рассмотрения обращения

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление) в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», рассмотрено Ваше обращение, поступившее 04.02.2019, по вопросу предоставления разъяснений о статусе «архивный» земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101.

В своей деятельности Управление руководствуется положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), а также иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Согласно данным кадастра недвижимости Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) 02.12.2016 земельному участку с кадастровым номером 50:27:0020118:101 присвоен статус «архивный» на основании Решения Троицкого районного суда г. Москвы от 18.12.2015.

В соответствии с п. 1 ст. 3 Закона о регистрации территориальный орган (орган регистрации прав) осуществляет государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. Компетенция Управления определена в п. 3 ст. 3 Закона о регистрации. Разъяснение законодательства

Российской Федерации, а также практики его применения, в том числе подготовка заключений относительно принятых Управлением решений по представленным на государственную регистрацию документам, не входит в компетенцию Управления.

Согласно ч.ч. 2,6 Ст. 7 ЕГРН представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит, в том числе из кадастра недвижимости и реестра прав на недвижимость. Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат постоянному хранению, их уничтожение и изъятие не допускаются. В случае изменения сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, ранее внесенные сведения сохраняются.

В силу положений п. 12 Приказа Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» (далее - Приказ) статус «архивная» присваивается неактуальной на любой текущий момент времени записи о характеристиках объекта недвижимости в связи со снятием с учета объекта недвижимости. В записи об объекте недвижимости со статусом «архивная» всем сведениям присваивается статус «архивные».

При снятии объекта недвижимости с государственного кадастрового учет соответствующим записям ЕГРН, а также разделу ЕГРН присваивается статус «архивная» («архивный») (п. 16 Приказа).

Дополнительно сообщаем, что расчет кадастровой стоимости в отношении указанного земельного участка в 2017, 2018, 2019 годах не производился.

Дополнительную информацию по вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Вы можете получить на официальном сайте Управления на портале Росреестра: www.rosreestr.ru, а также по справочным телефонам: 8(499)795-73-39, 8(800) 100-34-34.

Заместитель начальника межмуниципального
отдела регистрации недвижимости
по Новомосковскому и Троицкому
административным округам г. Москвы

Алексей Викторович Грибачев
8(499)795-74-19



О.С. Маслова

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ****ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ****«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»
по Москве**Российская Федерация, 111397,
г. Москва, Зеленый проспект, д. 20
тел.8 (495) 587-78-55, доб. 20-66, факс: доб. 11-26
E-mail: filial@77.kadastr.ru
ОКПО 09102268, ОГРН 1027700485757,
ИНН/КПП 7705401340/772043001

04.03.2019 № 2.15/04691

НА № _____ ОТ _____

О рассмотрении обращения
Вх.02548 от 05.02.2019

Генеральному директору

ООО УК «Джи Ай Си Эм»

Е.В. Барышкову

Гоголевский бул., д. 11, эт. 1,
ком. 28А
г. Москва, 119019

Уважаемый Евгений Викторович!

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве (далее - Филиал), рассмотрев Ваше обращение от 04.02.2019 №20/19 (Вх. 02548 от 05.02.2019), сообщает следующее.

Согласно пункту 13 части II порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), установленного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 №943, статус «архивная» присваивается всем неактуальным на любой текущий момент времени записям в связи со снятием с учета объекта недвижимости.

Таким образом, в связи со снятием с государственного кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101 (информация о факте снятия с государственного кадастрового учета содержится в строке «статус записи об объекте недвижимости» представленной Вами выписки из ЕГРН) статус

«архивная» был присвоен всем характеристикам данного земельного участка, в том числе – сведениям о кадастровой стоимости.

Учитывая изложенное, сведения, содержащиеся в выписке из ЕГРН от 21.01.2019 №77/100/410/2019-109, являлись актуальными на момент снятия с государственного кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101, в настоящий момент данным сведениям присвоен статус «архивные».

Заместитель начальника отдела обработки
документов и обеспечения учетных действий



П.П. Андрищенко

Исп. Журавлева И.А.
Тел. 8 (495) 587-78-55 (доб. 22-39)

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

«18» декабря 2015 года

г. Москва

Троицкий районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Бычкова А.В., при секретаре Смирновой Е.М., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2035/2015 по иску Межрайонного природоохранного прокурора г. Москвы в защиту прав и законных интересов Российской Федерации и неопределенного круга лиц к ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» о признании недействительным образование земельного участка, исключении записи государственного кадастрового учета, признании права собственности отсутствующим,

УСТАНОВИЛ:

Межрайонный природоохранный прокурор г. Москвы обратился в суд в порядке ст.45 ГПК РФ в защиту прав и законных интересов Российской Федерации и неопределенного круга лиц с иском к ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи», являющейся доверительным управляющим рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество», владельцы инвестиционных паев которого являются сосособственниками земельного участка, в котором, с учетом уточненных требований (т.1 л.д.83-87) просил: признать недействительным образование земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764000 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра, в границах которого расположены водные объекты; исключить из государственного кадастра недвижимости запись государственного кадастрового учета об указанном земельном участке; признать отсутствующим право собственности Владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» на данный земельный участок.

В обоснование заявленных требований указал, что в ходе проверки установлено, что в состав образованного земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101, включены водные объекты – два русловых пруда и участок русла ручья без названия (левобережного притока реки Пахра) и их береговая полоса. Указанные водные объекты и их береговая полоса законом отнесены к объектам общего пользования, приватизация которых запрещена. Нахождение в частной собственности земельного участка, в границы которого включены поверхностные воды и береговая полоса, влечет за собой нарушение интересов Российской Федерации, а также законных прав, свобод и интересов неопределенного круга лиц на равный доступ к земельным участкам общего пользования.

В судебном заседании представитель истца - помощник прокурора Авсиевич И.В. исковые требования поддержала.

Представитель истца ТУ Росимущества в г. Москве, осуществляющего правомочия собственника Российской Федерации на территории субъекта РФ - г. Москвы, по доверенности Ветров Н.Е. в судебном заседании исковые требования поддержал.

Представитель ответчика ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» по доверенности Шилина В.М. в судебное заседание явилась, против удовлетворения исковых требований возражала, по основаниям, изложенным в письменном отзыве (т.2 л.д.89-99) указывая на то, истцом избран ненадлежащий способ защиты нарушенного права, приватизация земельного участка и последующие сделки с земельным участком не оспариваются и являются законными, истцом пропущен срок исковой давности.

Представитель третьего лица - Департамента городского имущества города Москвы Кулешов В.Ю. в судебном заседании исковые требования поддержал.

Представитель 3-го лица ООО «Пахра Филдз» по доверенности Тимошин В.А. в судебное заседание явился, против удовлетворения исковых требований возражал.

Временный управляющий ООО «Пахра Филдз» Целиков Д.В., назначенный определением Арбитражного суда г. Москвы от 28 мая 2015 г. (т.1 л.д.162-163), в судебное за-

седание не явился. Ранее участвовавший в деле представитель временного управляющего извещен надлежащим образом о месте и времени рассмотрения дела. Представление временным управляющим, имеющим почтовый адрес в виде а/я 1137, непосредственно перед судебным заседанием распоряжения об отзыве доверенности, свидетельствует о злоупотреблении процессуальными правами. В связи с этим, дело рассмотрено в отсутствие временного управляющего третьего лица.

Представитель третьего лица – Компании «Варна Лимитед» по доверенности Колотиллов О.В. в судебном заседании возражал против удовлетворения требований по основаниям, изложенным в письменном отзыве (т.2 л.д.100-102), указывая на то, что в материалах дела отсутствуют доказательства, что водные объекты являются незамкнутыми, спорный участок был предоставлен на основании судебного решения.

Представитель третьего лица – АО «БТА «Банк» по доверенности Очерет В.А. в судебном заседании также возражал против удовлетворения исковых требований.

Третьи лица - Управление Росреестра по Москве, Московско-Окское бассейновое водное управление Росводресурсов, ООО «Современные агротехнологии» явку представителей не обеспечили, извещены надлежащим образом, Управление Росреестра представило заявление о рассмотрении дела в их отсутствие в связи с чем, дело рассмотрено в отсутствие представителей указанных третьих лиц.

Суд, выслушав явившихся участников процесса, исследовав материалы дела, находит искивые требования подлежащими удовлетворению, по следующим основаниям:

Судом установлено, что согласно кадастровой выписке, 12.01.2006 г. в государственный кадастр недвижимости внесены сведения об образовании земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101 (ранее кадастровый номер 50:27:0020118:0101), площадью 764000 кв.м., расположенного в настоящее время, в связи с изменением с 01.07.2012 г. границ между Москвой и Московской областью по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра (т.1 л.д.92-124).

При постановке на кадастровый учет земельного участка была установлена категория земель - «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование – «для сельскохозяйственного производства» (т.2 л.д.87-88). В настоящее время земельный участок имеет категорию: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей».

Согласно уведомления филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве, отсутствуют документы, на основании которых в государственный кадастр недвижимости внесены сведения о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020118:101 (т.1 л.д.125-126).

По сведениям Управления Росреестра по Москве материалы регистрационного дела в Управлении также отсутствуют (т.1 л.д.127).

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, 03.02.2005 года зарегистрировано право государственной собственности в лице Министерства имущественных отношений Московской области на указанный земельный участок (т.1 л.д.10-11).

На основании решения Арбитражного суда Московской области от 18.11.2005 г., распоряжения Министерства имущественных отношений Московской области №2105 от 13.12.2005 г. был заключен договор купли-продажи от 16.12.2005 г., по которому земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:101 был продан ООО «Современные агротехнологии» (т.2 л.д.87-88).

По договору купли-продажи спорный земельный участок ООО «Современные агротехнологии» был продан ООО «Пахра Филдз», о чем в ЕГРП 17.04.2007 г. произведена запись регистрации (т.1 л.д.10-11).

В соответствии с решением Единоличного участника ООО «Пахра филдз» - компании «Варна Лимитед» и актом приема-передачи от 10.09.2010 года спорный земельный участок передан в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» (т.2 л.д.24-31).

Управляющая компания «Джи Эйч Пи» осуществляющая доверительное управление Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Содружество», в силу Главы 53

ГК РФ осуществляет полномочия собственника в отношении имущества, являющегося объектом доверительного управления и в соответствии с п.3 ст.11 Федерального закона от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» выступает ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом (т.2 л.д.53).

Право собственности Владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» на спорный земельный участок зарегистрировано в ЕГРП 13.11.2010 г. (т.1 л.д.10-11).

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2015 г. признана недействительной сделка по передаче ООО «Пахра Филдз» земельного участка площадью 764000 кв.м. в счет оплаты прав рентного Закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» (т.1 л.д.179-203).

Указанным решением суда отказано в удовлетворении требований о применении последствий недействительности сделки в виде возврата земельного участка в собственность ООО «Пахра Филдз» и погашении в ЕГРП прав на инвестиционные паи, в связи с отсутствием возможности применения двусторонней реституции.

Таким образом, право собственности Владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» на земельный участок не прекращено, запись в ЕГРП о правах не погашена. В соответствии с пунктом 2 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это 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.

По сведениям Московско-Окского бассейнового водного управления - Отдела водных ресурсов по г. Москве, Федерального государственного бюджетного учреждения «Центральное управление по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» в границах земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101 расположены водные объекты – русловые 3-й и 4-й Пахорские пруды, образованные путем возведения плотин на ручье Пахорский; ручей Пахорский и река Оранка, притоки реки Пахра. Код водного объекта в государственном водном реестре реки Оранка - 09010101612299000000370. Водные объекты – 3-й и 4-й Пахорские пруды, ручей Пахорский и река Оранка в соответствии с п.1 ст.8 Водного Кодекса РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ находятся в федеральной собственности. Указанные объекты имеют гидравлическую связь между собой и с рекой Пахрой (т.1 л.д.13-14,19-23).

В соответствии со ст.ст. 7-9 Водного Кодекса РФ от 16.11.1995 г., действовавшего на дату образования земельного участка и совершения сделки по передаче его в собственность ООО «Современные агротехнологии», к видам водных объектов отнесены поверхностные водные объекты, которые подразделяются, в том числе на поверхностные водотоки и водохранилища для них, поверхностные водоемы.

В соответствии со ст.11 Водного кодекса РФ от 16.11.1995 г., поверхностным водоемом являлся пруд, который по смыслу ч. 3 ст. 11 указанной статьи не должен являться обособленным объектом.

Согласно ранее действующей ст. 1 Водного кодекса РФ обособленный водный объект (замкнутый водоем) - небольшой по площади и непроточный искусственный водоем, не имеющий гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами.

В силу ст. ст. 33, 34, 40 ранее действующего Водного кодекса РФ водные объекты находятся в собственности Российской Федерации.

В Российской Федерации устанавливается федеральная собственность на водные объекты. Обособленные водные объекты (замкнутые водоемы) могут находиться в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и в частной собственности в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

В собственности граждан и юридических лиц могут находиться обособленные водные объекты (замкнутые водоемы).

Водный кодекс РФ от 3 июня 2006 года N 74-ФЗ, действующий с 01.01.2007 г. устанавливает понятие водного объекта как природный или искусственный водоем, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима.

Согласно ст. 5 Водного кодекса РФ к поверхностным водным объектам среди прочих относятся водотоки (реки, ручьи, каналы) и пруды.

В силу ст. 6 Водного кодекса РФ поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено данным Кодексом.

Согласно ч. 1 ст. 8 Водного кодекса РФ, водные объекты находятся в собственности Российской Федерации (федеральной собственности), за исключением случаев, установленных частью 2 настоящей статьи, согласно которой пруд, обводненный карьер, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, физическому лицу, юридическому лицу, находятся соответственно в собственности субъекта Российской Федерации, муниципального образования, физического лица, юридического лица, если иное не установлено федеральными законами.

Из указанных правовых норм следует, что пруд может находиться в частной собственности лишь тогда, когда он полностью располагается в границах земельного участка, то есть окружен землей со всех сторон, в отсутствие поверхностной гидравлической связи такого объекта с иными поверхностными водными объектами.

Указанная позиция также подтверждается определением Верховного Суда РФ от 23 октября 2015 г. по делу №308-ЭС15-13761.

В соответствии с Положением о территориальном органе федерального агентства водных ресурсов, утвержденного Приказом Министерством природных ресурсов России от 11 октября 2007 года, территориальный орган Росводресурсов осуществляет государственный мониторинг водных объектов и организацию его проведения (п.4.6.3).

Согласно Положения о федеральной службе по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды, утвержденного постановлением Правительства РФ от 23 июля 2004 г. №372, Росгидромет в пределах своей компетенции осуществляет государственный учет поверхностных вод и ведение государственного водного кадастра в части поверхностных водных объектов в порядке, установленном законодательством РФ (п.5.4.1).

Таким образом, указанными уполномоченными организациями в пределах своей компетенции даны заключения о том, что расположенные на земельном участке пруды образованы в результате создания гидротехнических сооружений на водотоке, пруды имеют гидравлическую связь с иными поверхностными водными объектами, то есть являются элементами гидрографической сети - русловыми прудами. Также в границах участка находятся водотоки - ручей Пахорский, река Оранка, которая учтена в государственном водном реестре.

Компанией Варна Лимитед представлено заключение АО «Группа Компаний ШАНЭКО» согласно которого, по данным космоснимков в 2005 г. 2 пруда уже были расположены на исследуемом участке. По данным настоящего обследования указанные пруды соединяются между собой ручьем и имеют водовыпуски (т.2 л.д.101-124).

Вместе с тем, вывод заключения о том, что в процессе натурного обследования не удалось зафиксировать наличие гидравлической связи между системой прудов «верхний» и «нижний» и общей гидрографической сетью страны, исходя из положений ст.ст.59, 60 ГПК РФ не может быть признан достоверным, поскольку опровергается заключениями вышеуказанных компетентных органов, осуществляющих государственные полномочия в отношении поверхностных вод о том, что спорный пруды являются русловыми и имеют гидравлическую связь с другими водными объектами, в том числе рекой Пахрой.

Расположенные на земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020118:101 проточные, не замкнутые водные объекты, имеющие гидравлическую связь с другими поверхностными водными объектами, на момент образования земельного участка не могли быть отнесены к обособленным водным объектам (замкнутым водоемам), соответственно, находятся в федеральной собственности и не могли быть переданы в собственность юридического лица.

Согласно ст. 102 ЗК РФ, в редакции, действующей на момент образования земельного участка, к землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, а также земли, выделяемые для установления гидротехнических сооружений.

Действующая редакция ст.102 ЗК РФ содержит прямой запрет на образование земельных участков на землях, покрытых поверхностными водами.

Как предусмотрено п.п.1,2 ст.7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на категории, в том числе: земли сельскохозяйственного назначения; земли водного фонда. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

При постановке на кадастровый учет весь земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:101 был отнесен к категории земель - «земли сельскохозяйственного назначения».

Согласно п.1 ст. 8 ЗК РФ, в редакции, действовавшей на дату образования спорного земельного участка, отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую осуществляются: в отношении земель, находящихся в федеральной собственности - Правительством Российской Федерации.

Как предусмотрено п.3 ст.8 ЗК РФ нарушение установленного настоящим Кодексом, федеральными законами порядка перевода земель из одной категории в другую является основанием признания недействительными актов об отнесении земель к категориям, о переводе их из одной категории в другую.

Порядок перевода земель водного фонда или земельных участков в составе таких земель в другую категорию предусмотрен ст.12 Федерального закона от 21.12.2004 N 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», при этом, приведенные в статье случаи перевода не могут быть отнесены к спорному земельному участку.

Согласно п.1 ст.14 указанного Федерального закона отнесение земель или земельных участков в составе таких земель к одной из установленных Земельным кодексом Российской Федерации категорий земель является обязательным.

В судебном заседании установлено, что часть образованного земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101 находится под водными объектами, которые при образовании земельного участка и постановке его на кадастровый учет должны были быть отнесены к землям водного фонда, а не сельскохозяйственного назначения, что свидетельствует о нарушении установленного, согласно положений ст.ст.7-8 ЗК РФ правового режима земель исходя из их принадлежности к той или иной категории.

Доказательств, подтверждающих, что на момент образования земельного участка и постановки его на кадастровый учет состоялся перевод части земельного участка водного фонда в составе целого участка в земли сельскохозяйственного назначения, ответчиком, в нарушение требований ст.56 ГПК РФ не представлено.

Согласно п.2 ст.14, п.2 ст.19 Федерального закона от 02.01.2000 №28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», действовавшем на дату образования земельного участка и постановке его на государственный кадастровый учет, в едином государственном реестре земель содержатся сведения о земельных участках, в том числе: категория земель и разрешенное использование земельного участка. Для проведения государственного кадастрового учета земельных участков в органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра предоставляются, в том числе: правоустанавливающие документы на земельные участки и документы о межевании земельных участков.

Оценивая представленные доказательства, суд приходит к выводу о том, что спорный земельный участок был образован и поставлен на кадастровый учет с нарушениями вышеуказанных требований земельного и водного законодательства, положений ст.ст.14, 19 ранее действовавшего Федерального закона от 02.01.2000 №28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», так как сведения о нахождении всего земельного участка на землях сельскохозяйственного назначения не соответствовали действительности, поскольку в состав указанного земельного участка включены земли водного фонда.

Кроме этого, формирование земельного участка произведено в нарушение раздела 2 Инструкции по межеванию земель, утвержденной Роскомземом 08.04.1996, а также п.9 Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17.02.2003), без изучения геодезических, картографических и других исходных документов, без учета фактически сложившихся границ земельного участка, не занятого водными объектами.

Таким образом, на основании абз.2 п.3 ст.20 ФЗ №28-ФЗ имелись основания для отказа в проведении государственного кадастрового учета.

Тот факт, что на момент образования земельного участка, земли сельскохозяйственного назначения и земли водного фонда в составе участка находились в государственной собственности, не может свидетельствовать о законности образования земельного участка, поскольку в силу требований ст.8 ЗК РФ земельные участки должны были быть отнесены к разным категориям.

В судебном заседании установлено, что образование земельного участка осуществлено с нарушением требований законодательства, в связи с чем, подлежат удовлетворению требования об исключении записи государственного кадастрового учета о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020118:101.

В силу действующих положений ст. 1 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" проведение государственного кадастрового учета недвижимого имущества подтверждает существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи.

Из указанных положений закона следует, что объектом гражданских прав является сформированный земельный участок, поставленный на кадастровый учет.

В связи с тем, что подлежит исключению запись государственного кадастрового учета о земельном участке, а земельный участок как объект недвижимого имущества, исходя из положений ст.16 Федерального закона №221-ФЗ прекращает свое существование, спорный земельный участок подлежит снятию с кадастрового учета.

Кроме этого, в соответствии с п.2 ст.15 Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

В соответствии с ч.2, п.3 ч.5 ст.27 Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001 в редакции от 21.07.2005 г., действовавшей на момент совершения сделки по передаче в собственность ООО «Современные агротехнологии» спорного земельного участка, земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, занятые находящимися в государственной или муниципальной собственности объектами в составе водного фонда.

Положения п.8 ст.28 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» содержат прямой запрет на отчуждение земельных участков в составе земель водного фонда, а также земель общего пользования, к которым, в том числе, отнесены водные объекты.

Таким образом, часть земельного участка, занятого объектами в составе водного фонда не подлежала отчуждению из государственной собственности в собственность

юридического лица в силу прямых запретов, установленных действующим законодательством.

Согласно ст.25 ЗК РФ права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Как предусмотрено п.2 ст.261 ГК РФ, в редакции, действовавшей на дату образования земельного участка и совершения сделки по его отчуждению ООО «Современные агротехнологии», если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения.

Исходя из указанных положений закона, при продаже земельного участка из государственной собственности, переход к ООО «Современные агротехнологии» права собственности не распространялся на объекты водного фонда, расположенные на участке, так как они не являются замкнутыми водоемами.

Положения статьи 8 Водного кодекса РФ о прудах, которые могут находиться в частной собственности, не распространяются на русловые пруды, то есть водные объекты, созданные на руслах поверхностных водотоков.

Таким образом, в силу прямого указания закона водные объекты, расположенные на спорном земельном участке, могут находиться исключительно в федеральной собственности, а не в собственности Владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество».

В соответствии со ст.209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно абз. 4 пункта 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ N 22 от 29.04.2010 года "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" 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 может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права отсутствующим.

В данном случае право Российской Федерации и неопределенного круга лиц может быть защищено только путем предъявления иска о признании права отсутствующим, так как права собственников формально опосредованы реестровыми записями в отношении земельного участка.

Поскольку спорный земельный участок подлежит снятию с кадастрового учета и, тем самым, прекращает свое существование как объект недвижимого имущества, подлежат удовлетворению требования истца о признании отсутствующим права собственности Владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» на земельный участок, что позволит в полной мере восстановить права Российской Федерации.

Соответственно, доводы ответчика о том, что истцом избран не надлежащий способ защиты нарушенного права, суд находит несостоятельными.

Доводы ответчика о том, что приватизация земельного участка, а также последующие сделки с ним не оспаривались не имеют правового значения для рассматриваемого спора, поскольку истцом избран иной способ восстановления нарушенного права.

При этом, исходя из того, что земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:101 сформирован и поставлен на кадастровый учет как единый объект землепользования без определения границ земельного участка без водных объектов и их береговой полосы, то признание права собственности отсутствующим следует признать на весь участок, как сформированный с нарушением водного и земельного законодательства.

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о праве собственности на земельный участок подлежит погашению.

Исходя из положений ст.6 Водного Кодекса РФ поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными объектами. Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд.

Таким образом, обращение прокурора с настоящим иском в суд связано с защитой прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц и интересов Российской Федерации, то есть отвечает требованиям ст.45 ГПК РФ.

Доводы ответчика, 3-го лица компании «Варна Лимитед», опровергаются собранными по делу доказательствами, которыми установлено, что расположенные на земельном участке проточные, не замкнутые водные объекты, имеющие гидравлическую связь с другими поверхностными водными объектами, на момент образования земельного участка не могли быть отнесены к обособленным водным объектам (замкнутым водоемам), соответственно спорный земельный участок сформирован с нарушением требований закона.

Доводы представителя 3-го лица компании «Варна Лимитед» о том, что земельный участок был продан ООО «Современные агротехнологии» во исполнение решения Арбитражного суда Московской области от 18 ноября 2005 г., не могут свидетельствовать о том, что изначально спорный земельный участок был образован и постановлен на кадастровый учет в соответствии с требованиями закона, поэтому, указанные доводы суд находит несостоятельными.

Вопреки доводам ответчика о пропуске срока исковой давности, суд полагает такой срок не подлежащим применению при разрешении настоящего спора.

С учетом требования об обеспечении общедоступности данных водных объектов и специфики владения ими Российской Федерацией, исключающей возможность владения и пользования иными лицами, истцом предъявлен иск, который не является виндикационным.

Истцом заявлен иск о признании отсутствующим права собственности на спорный объект, который имеет негативный характер, поскольку удовлетворение данного иска в полной мере восстанавливает нарушенное право Российской Федерации и потребность в иных способах защиты отсутствует.

Так как допущенное нарушение не сопряжено с лишением владения Российской Федерации водными объектами, находящимися на спорном земельном участке, исковая давность на данные требования не распространяется (статья 208 Гражданского кодекса РФ).

Таким образом, суд находит исковые требования подлежащими удовлетворению. На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Межрайонного природоохранного прокурора г. Москвы - удовлетворить.

Признать недействительным образование земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764000 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра.

Исключить из государственного кадастра недвижимости запись государственного кадастрового учета о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764000 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра.

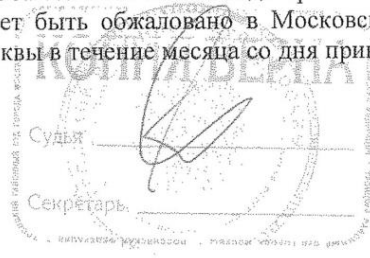
Признать отсутствующим право собственности Владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» на земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764000 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра.

Решение суда является основанием для погашения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о праве собственности Владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда

«Содружество» на вышеуказанный земельный участок и снятии земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101 с кадастрового учета.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Троицкий районный суд г. Москвы в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья



А.В. Бычков

5.5 Износ и устаревая на объекты оценки

Износ объекта недвижимости (состояние объектов недвижимости) – земельные участки не подвержены физическому износу.

На основании анализа предоставленных документов и анализа рынка, никакие виды устаревания у объектов оценки Оценщиком не обнаружены.

5.6 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

На дату оценки не обнаружены.

5.7 Текущее использование оцениваемых объектов

Объект оценки на дату оценки не застроен и не используется.

5.8 Местоположение

Местоположение является одним из наиболее важных факторов, влияющих на стоимость недвижимости. Качество местоположения зависит от того, насколько физические параметры участка соответствуют принятому в данном районе типу землепользования, а также от его близости к экономически активной среде. Вместе эти две характеристики составляют ситус (situs), или экономическое местоположение недвижимости.

Именно особенности местоположения являются наиболее существенными факторами, определяющими доходность объекта коммерческой недвижимости, а, следовательно, и его рыночную цену.

Для данного типа недвижимости важным условием является местоположение, транспортная доступность, интенсивность людского и транспортного потока.

Табл. 5-2. Описание локального местоположения

Факторы местоположения	Характеристика факторов
Общая характеристика местоположения	
Местоположение	г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи д. Красная Пахра
Округ, район	Новая Москва
Транспортная доступность	
Характеристика транспортной доступности	Отличная транспортная доступность: подъезд к объекту осуществляется с Калужского шоссе
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Благоустройство территории (деревья и кустарники; ограждение территории; внутриплощадочные дороги)	Подъездные дороги и площадки заасфальтированы, ограждение отсутствует

Источник: данные Заказчика, данные визуального осмотра

На рисунке ниже представлена карта месторасположения объекта оценки.

Рис. 5-1. Местоположение Объекта оценки на карте Новой Москвы

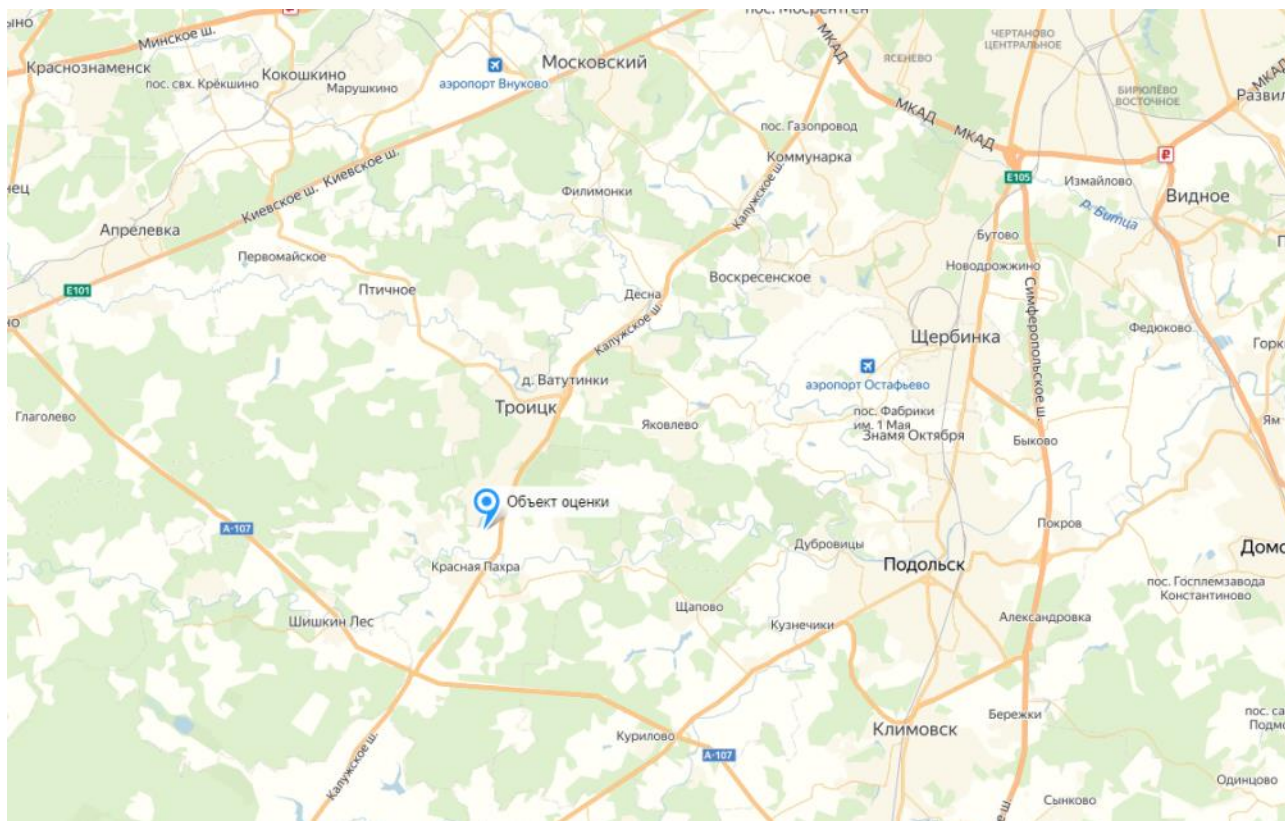
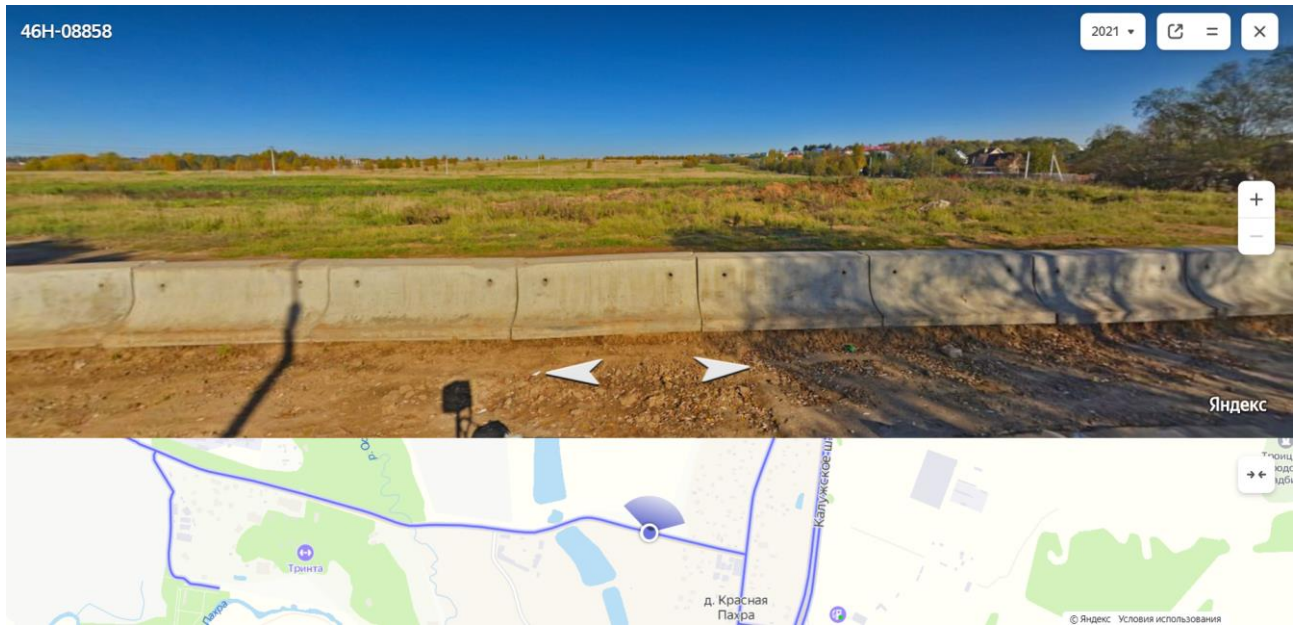


Рис. 5-2. Местоположение Объекта оценки на карте с/п



Рис. 5-3. Расположение объекта оценки на панораме Яндекс-Карт



Источник: Данные портала «Яндекс карты» (сайт: <https://maps.yandex.ru>)

Краткое описание Новой Москвы⁴

«Новая Москва» (также «Большая Москва») — территории, присоединённые к Москве в ходе самого масштабного проекта расширения территории Москвы за всю историю административно-территориального деления города. Основные цели проекта — демонтировать традиционную моноцентрическую структуру Московской агломерации, а также упорядочить градостроительное зонирование, придав только что присоединённым территориям отчётливо выраженную административно-правительственную специализацию.

Официальное расширение административных границ Москвы за счёт территории Московской области было осуществлено 1 июля 2012 года, в результате чего площадь города увеличилась примерно в 2,4 раза, за счёт этого Москва поднялась с 11-го на 6-е место в рейтинге крупнейших городов мира по площади и стала крупнейшим городом по площади на территории Европы. При этом по численности населения город сохранил 7-е место, так как на присоединённых территориях проживало менее 250 000 человек.

На северо-востоке Новая Москва граничит со старой территорией города, на юго-западе — с Калужской областью, с остальных сторон — окружена Московской областью. Площадь Новой Москвы — 1480 км².

Административное устройство

Совокупность Троицкого и Новомосковского административных округов получила собственное название — ТиНАО. В состав ТиНАО Москвы целиком включены территории 21 муниципального образования в основном юго-западном массиве присоединённых к Москве территорий. Кроме того, в состав Москвы вошли три территории (отдельные площадки) в западном направлении (представляют собой два протуберанца и два эксклава)

Территория инновационного центра «Сколково» (часть территории городского поселения Новоивановское Одинцовского района) площадью 618 га;

Территория Рублёво-Архангельского (часть территорий сельского поселения Барвихинское Одинцовского района и городского поселения Красногорск), ранее планировалось в составе этого участка также передать Москве деревню Гольёво, но от этих планов отказались, и участок стал состоять из двух частей;

Территория «Конезавод, ВТБ» к востоку от города Звенигорода (часть территории сельских поселений Ершовского и Успенского Одинцовского района).

Административная принадлежность территорий Новой Москвы

Административный округ	Наименование территории	Площадь, тыс. га ^[21]	Население, тыс. чел. ^[21]
Новомосковский	Поселение Сосенское	6,681	15,62
	Поселение Воскресенское	2,477	8,85
	Поселение Десёновское	5,296	14,7
	Поселение «Мосрентген»	0,641	19,57
	Поселение Московский	4,038	53,89
	Поселение Филимонковское	3,572	6,72
	Поселение Внуковское	2,561	7,02
	Поселение Рязановское	4,141	20,23
	Поселение Марушкинское	5	6,87
	Поселение Кокошкино	0,9	15,69
	городской округ Щербинка	0,753	47,5
Троицкий	городской округ Троицк	1,633	60,81
	Поселение Щаповское	8,606	8,32
	Поселение Краснопахорское	8,8	4,78
	Поселение Михайлово-Ярцевское	6,347	5,25
	Поселение Вороновское	26,6	8,77
	Поселение Клёновское	11,6	3,32
	Поселение Роговское	17,6	2,91
	Поселение Первомайское	11,9	8,19
	Поселение Новofёдоровское	15,675	6,7
	Поселение Киевский	6,09	13,72
Западный (район Кунцево)	Отдельная площадка «Рублёво-Архангельское»		
	Отдельная площадка «Конезавод, ВТБ»		
Западный (район Можайский)	Отдельная площадка «Сколково»		

⁴ Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Новая_Москва

6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

6.1 Критерии НЭИ

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

✓ законодательная разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;

✓ физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;

✓ финансовая осуществимость – рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка;

✓ максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

НЭИ для земельного участка:

Юридическая правомочность: категория земель – Земли населенных пунктов, разрешенное использование по документу – Для жилищного строительства и рекреационных целей. То есть юридически участок можно использовать для жилищного строительства и рекреационных целей.

Физическая возможность: площадь земельного участка позволяет возвести малоэтажные строения для жилищного строительства и рекреационных целей.

Экономическая приемлемость: участок находится в поселении с соответствующим окружением с возможностью строительства жилищного строительства и рекреационных целей. Стоимость участка будет максимальна при использовании его для жилищного строительства и рекреационных целей.

ВЫВОД. Оценка объекта оценки проводится исходя из его разрешенного использования: для жилищного строительства и рекреационных целей.

7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

В связи с тем, что тенденции рынка купли-продажи коммерческой недвижимости напрямую зависят от экономической ситуации в стране и социально-экономической ситуации в регионе, Оценщик проанализировал основные макроэкономические показатели экономики РФ за период, предшествующий дате оценки. Также Оценщиком был проанализирован сегмент рынка коммерческой недвижимости.

7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в России на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке

О текущей ситуации в российской экономике. Июнь-июль 2022 года⁵

1. По оценке Минэкономразвития России, в июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. - на -4,0% г/г.

2. В июне экономическая активность поддерживалась улучшением показателей добывающей промышленности и сохранением положительной динамики в сельском хозяйстве. Добыча полезных ископаемых в июне вышла в положительную область, в основном благодаря восстановлению объемов добычи нефти (+2,7% г/г после -2,4% г/г в мае). Одновременно улучшились показатели нефтепереработки (до -0,5% г/г в июне после -5,5% г/г в мае). В сельском хозяйстве в июне продолжился рост выпуска (+2,1% г/г, как и в мае).

3. В отраслях обрабатывающей промышленности ситуация по-прежнему складывается неравномерно. С одной стороны, выпуск сохранялся выше прошлогодних уровней в ряде отраслей, ориентированных на внутренний спрос (так, в фармацевтике рост в июне составил 16,5% г/г, производстве строительных материалов - 2,3% г/г). С другой стороны, ускорился спад в экспортно ориентированных отраслях (деревообработке, химической отрасли, металлургическом производстве), а также отраслях со значительной долей промежуточного импорта (автомобилестроение, легкая промышленность, производство мебели).

5. Потребительская активность в течение второго квартала стабилизировалась на низких уровнях. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в мае-июне, по оценке Минэкономразвития России, был примерно на 7% ниже уровней прошлого года, главным образом, за счет сокращения оборотов в розничной торговле.

6. Уровень безработицы (по методологии МОТ) второй месяц подряд держится на исторических минимумах (3,9% от рабочей силы). Стабильная ситуация на рынке труда, наряду с реализованными во 2 кв. 2022 г. мерами социальной политики (индексация пенсий, прожиточного минимума и минимального размера оплаты труда на 10% с 1 июня, начало выплат на детей от 8 до 17 лет из малообеспеченных семей), оказало поддержку динамике реальных располагаемых доходов населения, снижение которых оставалось умеренным (-0,8% г/г в апреле-июне).

7. Рост задолженности по кредитам в июне ускорился до 0,5% м/м после 0,05% м/м в мае (в годовом выражении - замедление до 10,9% г/г после 11,7% г/г соответственно). В сегменте кредитования физических лиц (потребительские и ипотечные кредиты) возобновился рост кредитного портфеля (+0,4% м/м в июне после -0,3% м/м в мае). Рост корпоративного кредитования ускорился до 0,5% м/м в июне после 0,2% м/м в мае благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

⁵ <https://www.economy.gov.ru/material/file/6fb8f832cfa048e9de45b717f42c72da/20220727.pdf>

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

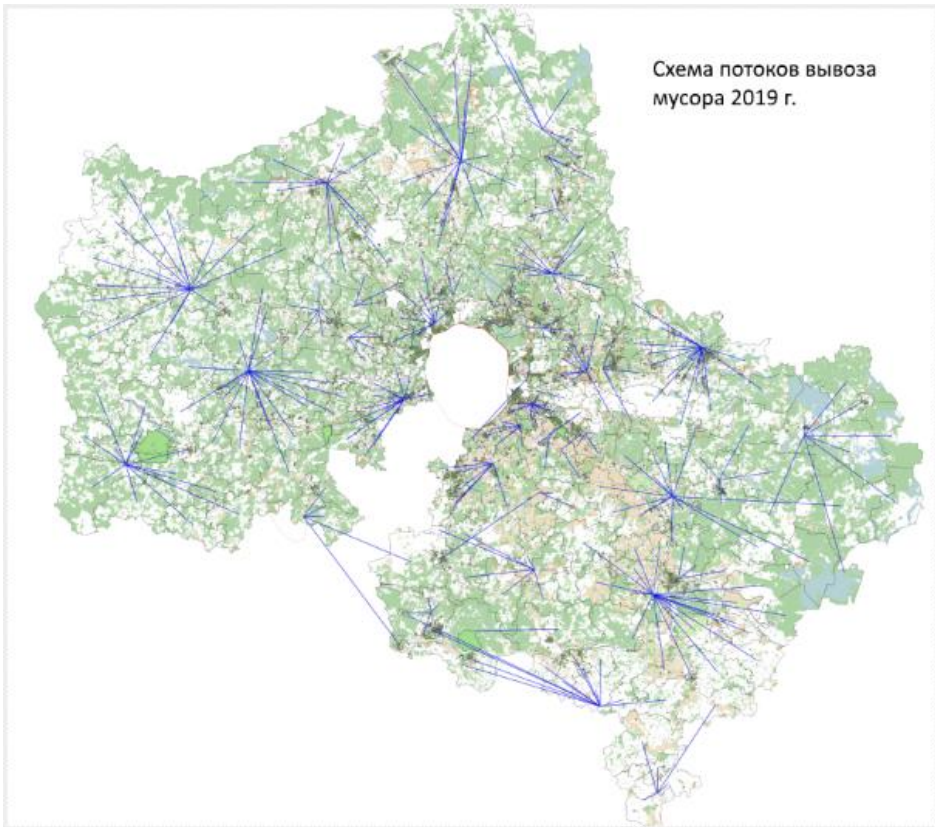
в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-июнь.22	IIкв22	июнь.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январь.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Экономическая активность														
ВВП¹	-0,5	-4,0	-4,9	-4,3	-2,8	3,5	1,3	4,1	5,7	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3
Сельское хозяйство	2,2	2,4	2,1	2,1	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	0,0
Строительство	4,0	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9
Розничная торговля	-3,4	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8
Оптовая торговля	-6,8	-15,3	-18,3	-15,5	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,0	16,9	4,9
Платные услуги населению	4,5	0,4	0,2	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7	12,6	16,4	53,2	-3,2
Общественное питание	1,4	-4,2	-2,7	-5,2	-4,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7
Грузооборот транспорта	0,5	-2,9	-5,8	-1,7	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,4	4,7	6,8	10,1	0,5
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7	7,6	7,9	11,0	3,3
Промышленное производство	2,0	-1,7	-1,8	-1,7	-1,6	5,9	3,0	6,3	8,6	5,3	7,1	6,0	9,6	-1,4
Добыча полезных ископаемых	4,2	0,0	2,3	-0,8	-1,6	8,5	7,8	8,7	9,1	4,8	10,5	9,0	7,5	-7,0
Обрабатывающие производства	0,7	-3,3	-4,5	-3,2	-2,1	5,1	-0,3	6,9	10,1	5,0	5,2	3,6	10,8	0,7
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9 ²	-	-	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5	2,8	2,0	5,5	1,6
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9 ²	-	-	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8	7,2
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4
млн чел.	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0
млн чел. (SA)	75,1	75,1	75,1	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5
Уровень занятости														
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6	2,4	2,6	2,0	-0,6
млн чел.	71,7	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8
млн чел. (SA)	72,1	72,1	72,0	72,1	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-22,8	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4
млн чел.	3,1	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2
млн чел. (SA)	3,1	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-	59,8	59,5	59,3	58,9
Уровень безработицы в % к рабочей силе	4,1	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,6
SA	4,1	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

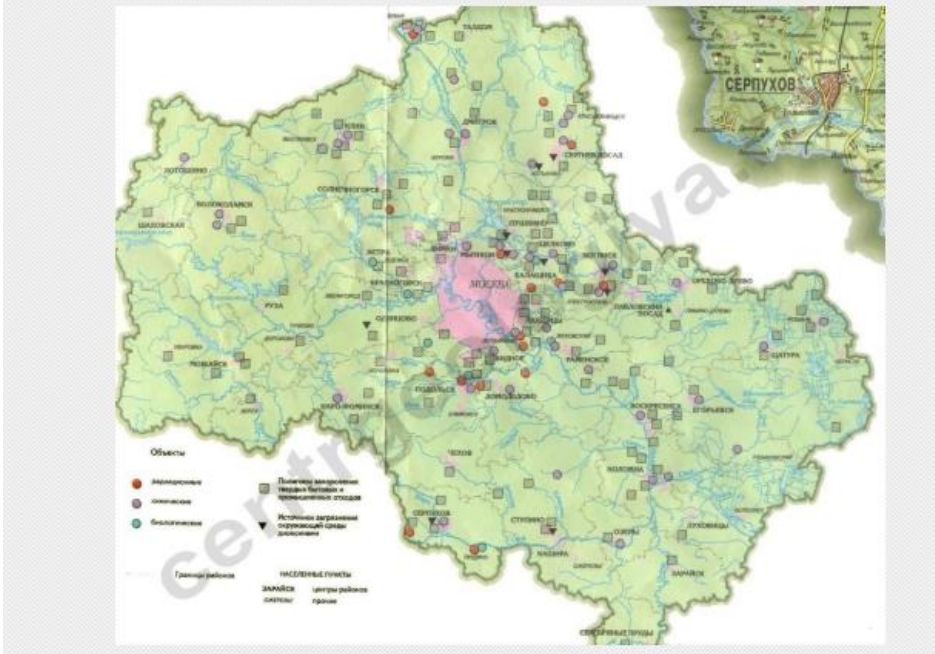
¹Оценка Минэкономразвития России²Данные за январь-май 2022 г.

Экология в Московского региона⁶

К сожалению, сегодня далеко не все, подбирая место для покупки дачи, загородного дома или земельного участка, задумываются об экологической обстановке того или иного района Подмосковья.

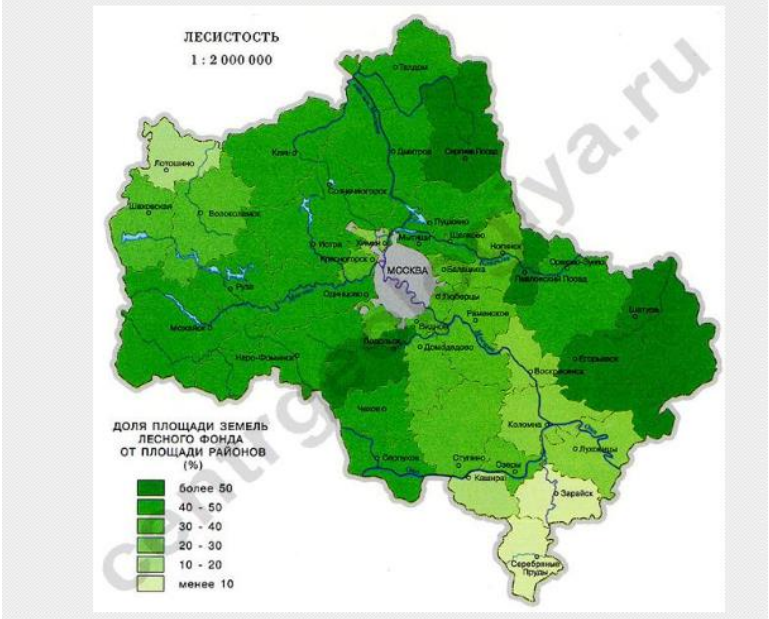


Места захоронения твердых бытовых и промышленных отходов в Московской области



⁶ <https://centrgeologiya.ru/jekologicheskaja-karta-moskovskoj-oblasti.html>

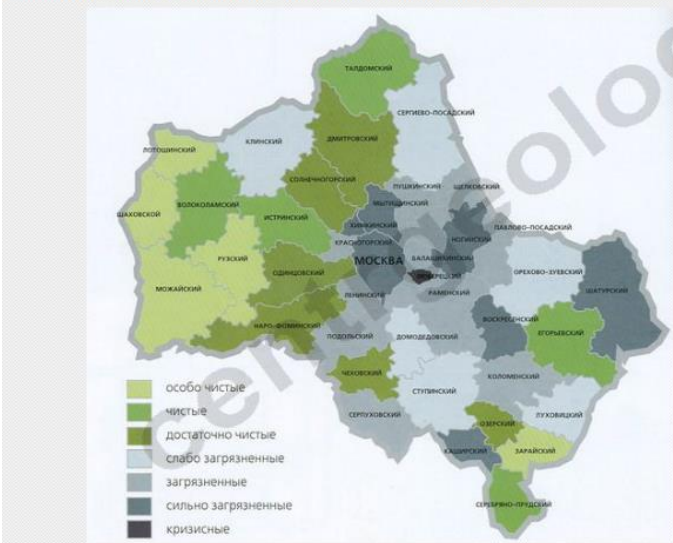
Карта лесистости Московской области



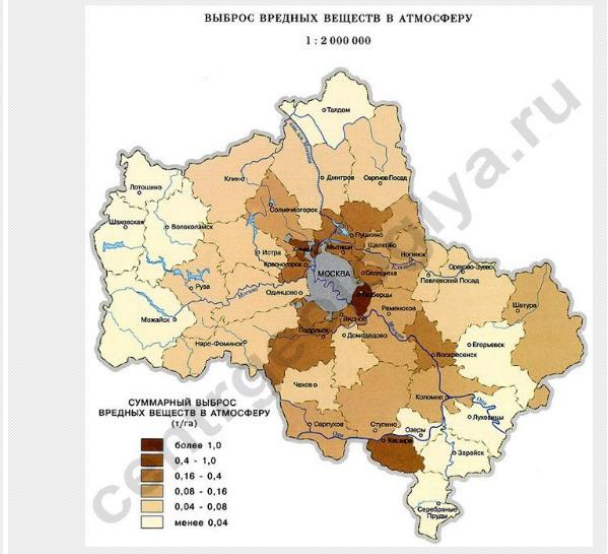
Краткий обзор экологической обстановки в городах и районах Московской области

Среди городов и различных населенных пунктов Подмосковья самой загрязненной считается Электросталь – там зафиксировано превышение в атмосфере таких вредных веществ, как диоксид азота, хлор, а так же оксид углерода. Практически, аналогичная ситуация и в Подольске и Воскресенске.

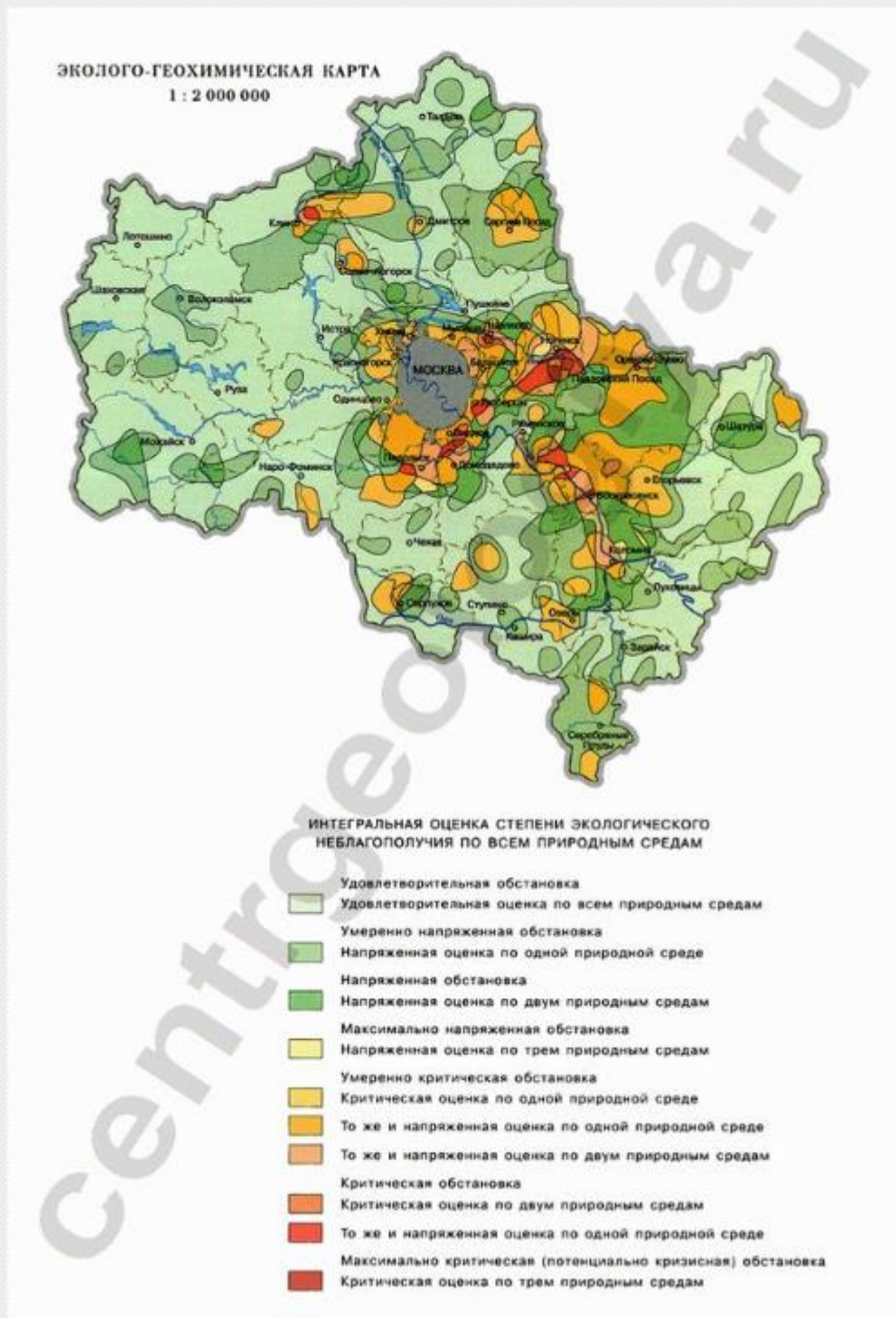
Экологическая обстановка районов Московской области



Выброс вредных веществ в атмосферу



Эколого-геохимическая карта Московской области



Выводы по результатам анализа

Таким образом, политические риски и экологические факторы, которые могут повлечь серьезные имущественные и финансовые потери для инвесторов, на дату оценки присутствуют.

7.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объектом оценки является земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи д. Красная Пахра.

В соответствии с проведенным анализом наиболее эффективного использования, можно сделать вывод, что оцениваемый объект относится к сегменту рынка земельных участков Московского региона.

Ниже приведен анализ рынка объекта оценки.

7.3 Анализ рынка земли Московского региона

Согласно ст. 7 «Состав земель в Российской Федерации» Земельного кодекса Российской Федерации, утвержденного Федеральным Законом от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (с последними изменениями), земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие 7 категорий (сегментов):

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

По данным государственного кадастрового учета на 1 января 2017 года земельный фонд Московской области составил 4 432,9 тыс. га⁷.

По функциональному назначению на территории Московской области преобладают земли лесного фонда – 1 802,3 тыс. га (40,7%) и земли сельскохозяйственного назначения – 1 611,9 тыс. га (36,4%). Существенную долю территории области занимают земли населенных пунктов – 557,6 тыс. га (12,6%). Доля земель промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения составляет 286,3 тыс. га – 6,5%. Земли особо охраняемых территорий и объектов занимают на территории области 65,3 тыс. га (1,5%).

Распределение земель Московской области

Состав земель	Площадь, тыс. га	Площадь, %
Земли сельскохозяйственного назначения	1 611,9	36,4%
Земли населенных пунктов	557,6	12,6%
Земли промышленности, транспорта, связи и пр.	286,3	6,5%
Земли особо охраняемых территорий	65,3	1,5%
Земли лесного фонда	1 802,3	40,7%
Земли водного фонда	25,5	0,6%
Земли запаса	84,0	1,9%
Итого земель	4 432,9	100%

Земли используются 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, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных нормативных актов.

Существующая классификация земельных участков по виду использования в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с последними изменениями) подразумевает разделение земельных участков на участки, предназначенные для:

- сельскохозяйственного использования;
- жилой застройки;
- общественного использования объектов капитального строительства;
- предпринимательства;
- отдыха (рекреации);
- производственной деятельности;

⁷ <https://rosreestr.ru/site/activity/gosudarstvennyy-monitoring-zemel/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii>

- транспорта;
- обеспечения обороны и безопасности;
- деятельности по особой охране и изучению природы;
- лесного хозяйства;
- водных объектов;
- общего пользования территории.

Приведенная классификация в целом соответствует используемой при проведении государственной кадастровой оценки сегментации земельных участков в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 года № 226. Приведенная в Приложении 1 Методических указаний сегментация включает следующие виды использования земельных участков:

- сельскохозяйственное использование;
- жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная);
- общественное использование;
- предпринимательство;
- отдых (рекреация);
- производственная деятельность;
- транспорт;
- обеспечение обороны и безопасности;
- охраняемые природные территории и благоустройство;
- использование лесов;
- водные объекты;
- специальное, ритуальное использование, запас;
- садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка;
- иное использование.

Земельный Кодекс Российской Федерации также предусматривает виды прав на земельный участок:

- собственность;
- аренда (краткосрочная/долгосрочная);
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

По формам собственности земельные участки могут относиться к следующим сегментам:

- земли, находящиеся в федеральной собственности;
- земли, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации;
- земли, находящиеся в муниципальной собственности;
- земли, находящиеся в частной собственности.

При сегментировании рынка земельных участков с целью исследование его конъюнктуры признаками сегментов могут выступать как категории земель и их целевое назначение, так и местоположение земельных участков, транспортная доступность, количественные и качественные параметры земельных участков.

В настоящее время при проведении анализа рынка объектов недвижимости традиционно используется множественная сегментация, т.е. сегментирование по нескольким признакам одновременно (многофакторная модель сегментирования).

Исторически деление территории Московской области сложилось по радиально-кольцевому признаку и связано с особенностями заселения и развития региона. По территории Московской области в различных направлениях проходят 25 автомобильных шоссе (из них 15 трасс федерального значения).

Характер территориального деления определяет аналогичное радиально-кольцевое распределение спроса на объекты недвижимости по городам и районам области. Таким образом, территориальная сегментация Московской области может быть представлена в виде зонирования, позволяющего выделить не только географические сектора, распространяющиеся от МКАД до границ области, но и по радиальным направлениям, обеспечивающим транспортную доступность к населенным пунктам.

Поскольку, многие города и населенные пункты Подмоскovie одинаково доступны с двух и более соседних автомагистралей и учитывая, что главные автомагистрали совпадают со сторонами света, рассматривая географию рынка недвижимости в радиальном направлении, отдельные шоссе были объединены в одном направлении.

Сегментация земель Московской области по направлениям от МКАД и расположенным автомагистралям⁸

Сектор	Автомобильные магистрали и шоссе
север	Дмитровское
северо-восток	Алтуфьевское, Осташковское, Ярославское
восток	Горьковское, Егорьевское, Носовихинское, Щелковское
юго-восток	Новорязанское, Рязанское
юг	Варшавское, Каширское, Симферопольское
юго-запад	Киевское, Калужское, Боровское
запад	Волоколамское, Ильинское, Минское, Можайское, Новорижское, Пятницкое, Рублево-Успенское
северо-запад	Ленинградское, Новосходненское, Рогачевское

Для широкого круга объектов на рынке земельных участков Подмоскovie можно выделить следующие сегменты в зависимости от различных групп характеристик:

1. По престижности местоположения (направления от МКАД):

- наиболее престижные направления – Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское;
- престижные – Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
- второстепенные – Волоколамское, Ярославское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское;
- наименее востребованные – Щелковское, Каширское, Рузское и пр.

2. В зависимости от расстояния от МКАД:

- до 10 км;
- 10-20 км;
- 20-40 км;
- 40-60 км;
- 60-80 км;
- свыше 80 км.

3. В зависимости от характера окружения:

- в непосредственной близости от водного объекта;
- в непосредственной близости от лесного массива;
- в непосредственной близости от промышленного предприятия;
- другие факторы, положительно или отрицательно влияющие на стоимость объекта недвижимости.

4. В зависимости от размера земельного участка:

- до 1 га;
- от 1 – до 2,5 га;
- 2,5 – 5 га;
- свыше 5 га.

5. В зависимости от наличия подведенных к земельному участку инженерных коммуникаций:

⁸ Подобная классификация земельных участков Московской области приведена, например, в работе Казимир Л. М. «Территориальная сегментация рынка загородной недвижимости Московской области» // Аналитический консалтинговый центр «Миэль-Недвижимость» (http://www.realtymarket.org/docs/lib_79.htm), а также в обзоре «Сегментирование земельного рынка Подмоскovie» // Vesco Consulting (<http://vesco-consulting.ru/analytics/segmentirovanie-zemelnogo-rynka-podmoskovya>)

- газоснабжение;
- электроснабжение;
- теплоснабжение;
- водоснабжение;
- канализация.

Все вышеперечисленные характеристики являются ценообразующими для земельных участков. Категория земель в первую очередь отражается на оборотоспособности земельного участка.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Полноправный собственник земельного участка вправе распоряжаться им по своему усмотрению, не выходя за рамки законодательства. Если земельный участок находится на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений.

Однако основным фактором является локация земельного участка. Для земельных участков в Подмоскovie существуют три главных критерия месторасположения, обуславливающие его престижность, – это направление, расстояние от МКАД и окружение земельного участка. На стоимость земельных участков, отнесенных к тому или иному сегменту, могут оказывать влияние и другие специфические ценообразующие факторы, которые будут рассмотрены в обзорах рынка соответствующих сегментов земельных участков.

На рынке земельных участков в Москве сложилась парадоксальная ситуация. Земли под застройку – дефицитный товар, но при этом участки, выставляемые на торги, как правило, никто не берет.

В собственность земля в Москве не продается, один из способов приобретения земельного участка под строительство в Москве – это аукционы, которые проводит департамент по конкурентной политике. На аукционах можно приобрести право аренды земельных участков (обычно на четыре–шесть лет). Результаты аукционов демонстрируют, что предлагаемые лоты покупателям не интересны: по данным официальной площадки по проведению торгов torgi.gov.ru, из восьми аукционов на участки площадью от 1 га, которые должны были пройти в январе–феврале нынешнего года, не состоялось ни одного. Причина – отсутствие участников. Это при том что участки от 1 га по столичным меркам считаются довольно крупными: на каждом гектаре можно возвести до 35 тыс. кв. м недвижимости, и такие объемы инвесторам уже интересны.

Земля под застройку в Новой Москве

В 2021 году девелоперские компании приобрели под жилую застройку свыше 400 га земли в Москве и еще около 1,4 тыс. га в Московской области. Всего в Московском регионе сделок с землей под жилую застройку было совершено на сумму порядка 180 млрд руб. Такая оценка содержится в исследовании, проведенном S.A.Ricci M&A. Как и в прошлом году, девелоперы продолжают проявлять наибольший интерес к участкам под жилую застройку, постоянно расширяя свои портфели.

При сохранении сопоставимого числа сделок с землей в Москве общий их объем сократился примерно на 23% по отношению к 2020 году (было 532,3 га). Наибольший прирост портфеля по Старой Москве показали традиционные лидеры этого направления – MR Group и ПИК, их доля от общего числа приобретенных площадок в этом году составляет 70%. В области же самую активную экспансию ведет «Самолет» – группа приобрела три участка, общая площадь которых превышает 1,2 тыс. га.

https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-zemli/

Почта Mail.ru Личный кабинет Публичная кадастр Конструктор карт Statrict - продажа PDF в JPG Предоставление с Оц

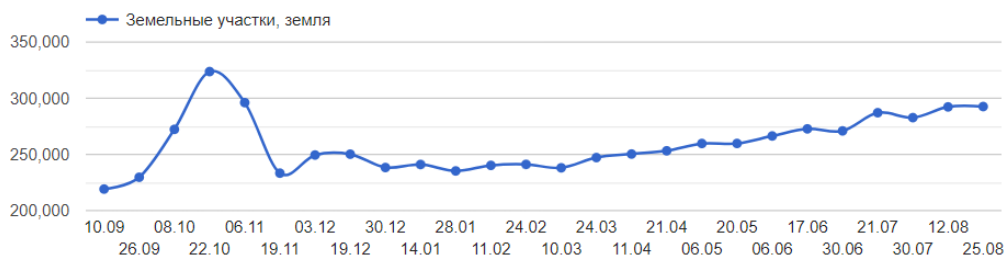
Тип: Продажа (выделено), Аренда, Продажа по: районам, метро, округам, Аренда по: районам, метро, округам

Регион: Московская област | Тип недвижимости: Участки | Период: 1 год | Зависимость: Нет

Стоимость в валюте: рубли доллары евро

[Перестроить](#)

Рассчитываем по параметрам: Московская область. Земельные участки, земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 25.08.2022)
Земельные участки, земля (сотка)	292 592 руб.	+ 73 453 руб. За сотку	350 000 ... 48 750 000 руб. за объект

[Скачать изображение графика](#) [Подробная таблица изменения цен](#) [Оценка цены квартир в СПб, Мск](#)

<https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-zemli/>

Крупнейшие сделки с земельными участками в 2021 году

Адрес площадки	▲ Площадь участка, га	▼ Сумма сделки, млн руб.	Покупатель
Москва, ул. Погодинская, вл. 24	1,3	4 000	Vesper
Суть сделки Как сообщалось в СМИ, ИФД «Капиталь» ведет переговоры с застройщиком элитного жилья Vesper о продаже особняка с участком 1,3 га в Хамовниках. Источник			
Москва, ул. Смольная, вл. 63Б	2,3	4 500	ГК «Пионер»
Суть сделки Структура группы «Пионер» приобрела крупнейший в Москве специализированный торговый центр товаров для спорта, туризма, рыбалки и активного отдыха «Экстрим». Сделка, в контур которой вошли два здания ТЦ площадью порядка 30 тыс. кв. м и участок под ним (2,3 га) на Смольной улице, 63Б, в районе Левобережный, была заключена в июле. Источник			
Москва, ул. Сергея Макеева, вл. 11/9	2,9	7 000	ГК «Интеко»
Суть проекта Компания ОАО «Торговый дом «Москва-Могилев» выставила на продажу свой единственный актив — проект жилого комплекса на ул. Сергея Макеева, вл. 11/9. Источник			

Москва, ул. Фрунзенская, вл. 30	4,4	10 000	ГК «Интеко»
Суть сделки «Интеко» ведет переговоры с «Газпромбанк-инвестом» — владельцем площадки на месте выставочного центра «Росстройэкспо» на Фрунзенской набережной в Москве. Источник			
Москва, ул. Мневники, вл. 1	5,5	5 000	MR Group
Суть сделки С 22 апреля собственником ООО «Мневники девелопмент», которой принадлежит 5,5 га по адресу Мневники, вл. 1, числится связанная с MR Group компания «М-девелопмент». Источник			
Москва, Огородный пр-д, вл. 20	6,6	3 000	MR Group
Суть сделки MR Group приобрела за 3 млрд руб. на северо-востоке столицы почти 7 га, где можно построить до 300 тыс. кв. м. Источник			
Новая Москва, дер. Дудкино	13,4	4 020	МИЦ
Суть сделки МИЦ планирует построить на участке площадью 13,4 га в д. Дудкино в Новой Москве жилой комплекс на 183 тыс. кв. м. Речь идет о территории строительного рынка «Строймастер», расположенного недалеко от ст. м. «Румянцево». Источник			
Москва, Каширское ш., вл. 14	14,4	7 000	«Основа»
Суть сделки Девелопер «Основа» вел переговоры о покупке торгового центра GoodZone на 144 тыс. кв. м на Каширском шоссе в Москве. Источник			
МО, г.о. Одинцово, дер. Измалково	16,0	3 000	МИЦ
Суть сделки Девелопер МИЦ планирует построить более 200 тыс. «квадратов» жилья экономкласса на площадке в деревне Измалково в городском округе Одинцово в Московской области. Ранее площадкой владела «Химки Групп». Источник			
Москва, ул. Верейская, вл. 29	18,0	9 000	MR Group
Суть сделки Входящая в MR Group «Б-девелопмент» в конце апреля приобрела компанию «Бинор», которая владеет расположенными на этом участке зданиями общей площадью более 115 тыс. кв. м. Источник			
Москва, 2й Хорошевский проезд, вл. 7	20,0	10 000	Sezar Group
Суть проекта Девелоперская компания Sezar Group покупает крупный участок овощебазы «Красная Пресня», которая расположена во 2-м Хорошевском проезде рядом со ст. м. «Беговая». Источник			

Москва, Борисовские Пруды ул., д. 1	22,0	11 000	ЛСР
<p>Суть сделки ФАС одобрила ходатайство группы ЛСР о приобретении ООО «Оникс». Эта фирма, по данным «СПАРК-Интерфакса», связана с девелопером MR Group. Ей принадлежит компания «Бизнес актив», которая весной прошлого года выкупила у «РТ-капитала» 100% акций Московского завода радиотехнической аппаратуры (МЗРТА). Это предприятие, в свою очередь, владеет участком на 22 га на ул. Борисовские Пруды на юге Москвы. Источник</p>			
Москва, Котляковская ул., вл. 4 (+ промзона Котляково)	25,0	7 000	ПИК
<p>Суть сделки В промзоне Котляково в районе Царицыно на юге Москвы на площади 25 га появится жилой микрорайон: сейчас на этом месте находятся производственные и коммунально-складские помещения общей площадью 46 тыс. кв. м. Источник</p>			
Москва, 2й Иртышский пр-д	26,3	9 000	ПИК
<p>Суть сделки Структура группы ПИК, по данным «СПАРК-Интерфакса», 25 февраля стала владельцем компании ООО «Л-холдинг». Последнему принадлежит фирма «Л-девелопмент», которая, как следует из распоряжения Москомархитектуры, должна разработать в 2021–2022 гг. проект планировки территории площадью 26,3 га во 2-м Иртышском проезде в районе Гольяново. Источник</p>			

Москва, Бережковская наб., 20	26,5	20 000	Vesper
Суть сделки Vesper закрыл сделку по приобретению 26,5 га на территории промзоны на Бережковской набережной. Сейчас на территории «Лираль — индустрия пластмасс» расположены старые административные и складские комплексы, которые сдаются в аренду. Источник			
Москва, Алтуфьевское шоссе, вл. 29 Б	30,0	3 223	AFI
Суть сделки Входящее в девелоперскую компанию AFI Development АО «Специализированный застройщик «Московский ткацко-отделочный комбинат» стало победителем аукциона по продаже прав на реорганизацию почти 30 га бывшей промзоны «Алтуфьевское шоссе», сказано в протоколе торгов. Источник			
Москва, ул. Вишневая, д. 7	60,0	11 000	MR Group
Суть сделки ООО «С-Девелопмент» победило в торгах по продаже Московского машиностроительного предприятия имени В. В. Чернышева общей площадью 60 га, предложив 11 млрд руб. Согласно информации на сайте дочерней структуры «Ростеха» компании «РТ-Капитал», проводившей торги, земельные участки на улице Вишневой, дом 7, предоставлены заводу на праве постоянного бессрочного пользования, а собственником является Российская Федерация. Всего в лот входило 125 объектов недвижимого имущества. Стартовая цена составляла 8,1 млрд руб. Источник			
МО, дер. Елизарово	200,0	-	«Самолет»
Суть сделки Согласно «СПАРК-Интерфаксу», в середине июня одна из структур группы — ООО «Самолет две столицы» — учредила компанию «Самолет Елизарово». Источник			

Данные и оценка S.A.Ricci M&A

Коллаборации девелоперов

«Говоря о ключевых трендах уходящего года, в первую очередь хочется упомянуть стратегическое партнерство девелоперов с целью освоения новых географических направлений, а также перехода к застройке новых для компаний сегментов. Ярким примером такого сотрудничества стало партнерство группы «Самолет» и «Киевской площади» — последняя стала владельцем почти 10% акций застройщика. Стоимость сделки, исходя из рыночной капитализации «Самолета», который в конце 2020 года вышел на IPO, может составлять 25,6 млрд руб.», — уточнил партнер S.A. Ricci M&A Петр Виноградов.

Партнерство ГК «Инград» и ГК «ПИК»

Сотрудничество «Инград» и ПИК может стать одним из крупнейших на рынке недвижимости Москвы: обсуждается возможность участия ПИК в качестве fee-developer'a на большую часть проектов «Инград», это более 1,5 млн кв. м недвижимости. Речь идет о проектах комфорт- и стандарт-класса. К примеру, в этом году «Инград» купил у X5Retail участок площадью 15 га в Саларьево, на котором можно построить 350 тыс. кв. м жилья.

«Компания придерживается жестких критериев оценки, выбора и покупки участка. Земельный актив всегда проходит несколько этапов проверки. Земельный банк ПИК сформирован на длительную перспективу. Однако мы непрерывно работаем над оптимизацией и улучшением структуры нашего земельного портфеля», — прокомментировали в пресс-службе ГК «ПИК».

«На сегодняшний день по перспективным участкам, приобретенным в 2021 году, продолжается активная разработка проектов. Далее потребуется согласование, где мы очень плотно и успешно взаимодействуем с властями и Стройкомплексом, а также получение всей необходимой разрешительной документации. С учетом всех этих факторов мы выйдем на этап строительства в 2023 году», — уточнили в пресс-службе ГК «Инград».

Государственные торги

Вымывание площадок заставило девелоперов активнее участвовать в торгах, что привело к росту конкуренции, говорится в исследовании S.A.Ricci M&A. Так, на аукционе по застройке КРТ в Алтуфьево (втором аукционе города Москвы в рамках программы «Индустриальные кварталы») приняли участие 13 игроков. Победителем стала группа компаний AFI, заплатившая за право на застройку 30 га земли 3,22 млрд руб., что в 86 раз превышает стартовую цену. В программу редевелопмента промзоны входит строительство 720 тыс. кв. м недвижимости, из которых 470 тыс. кв. м составят объекты производственного и общественно-делового значения. Под жилье будут отведены оставшиеся 250 тыс. кв. м, из которых 25 тыс. кв. м. застройщик отдаст под реновацию, говорится на официальном сайте московской мэрии.

Также в этом году «Ростех» продал завод «Орион» на шоссе Энтузиастов. Торги стали успешными с третьей попытки, а закрыла сделку компания «РГ-Девелопмент». Цена на первых торгах в мае была 2,5 млрд руб., затем в сентябре цена снизилась до 1,86 млрд, однако итоговым предложением «РГ-Девелопмента» стали 1,6 млрд руб.

Сделка, которая не состоялась

«Примером торгов, которые привлекли внимание многих застройщиков, но так и не состоялись в 2021 году, стал аукцион по продаже компании «Интеко» и ее земельного банка. В земельном портфеле компании сейчас находится много интересных проектов премиального и бизнес-класса. Среди них участок на Макеева, 11/9, где планируют построить жилой комплекс премиум-класса общей площадью 110 тыс. кв. м, элитный жилой комплекс на Ильинке, а также территория промзоны Коровино, право на застройку которой компания выиграла на торгах — здесь на 35 га земли планируется построить свыше 600 тыс. кв. м недвижимости общественного и производственного назначения. Абсолютное большинство площадок девелопера уже получили все необходимые документы на строительство, что привлекает внимание не только московских, но и региональных игроков», — рассказал Петр Виноградов.

Интерес к ИЖС

В 2021 году объем приобретенных в Московской области земельных участков превысил 1,4 тыс. га. Подавляющее большинство из них (около 90%) отошли ГК «Самолет», которая на этих площадях планирует развивать новое для себя направление — индивидуальное жилое строительство. Девелопер анонсировал проект застройки почти 1 тыс. га в Дмитрове — это будет первый проект компании по строительству индивидуальных жилых домов. Строительство планируется завершить до 2036 года, и результатом его станет несколько поселков общей площадью 800 тыс. кв. м. Другой проект будет построен рядом с деревней Елизарово в Новой Москве. Его общая площадь составит 200 тыс. кв. м, половина из которых будет отведена под ИЖС, половина — под малоэтажный жилой комплекс.

Развивать земли под ИЖС намерены и другие крупные московские девелоперы. «Так, ГК «Инград» планирует в 2022 году начать реализацию нового проекта вблизи деревни Хлябово (25 км от МКАД по Дмитровскому шоссе). Здесь уже завершен этап проектирования, и мы приступили к строительству сетей и первых домов. Всего в коттеджном поселке предусмотрено 250 участков по 6–13 соток каждый. Он будет строиться по технологии фахверк — жилые двухэтажные дома площадью от 100 до 250 кв. м», — рассказали в пресс-службе «Инграда».

Технопарки и логистические комплексы

В 2021 году многие девелоперы — как те, кто давно специализируются на коммерческих объектах, так и традиционно жилые застройщики — обратили внимание на технопарки. В числе этих компаний ПИК и Capital Group.

Еще одним приоритетом среди застройщиков в сфере коммерческой недвижимости в этом году были склады и логистические комплексы. Объясняется это повышенным спросом на них со стороны маркетплейсов («Яндекс», Ozon). В частности, в этом году произошла крупнейшая к настоящему моменту сделка на рынке складов: Ozon договорился с девелоперской компанией PNK Group о строительстве трех логистических комплексов общей площадью около 400 тыс. кв. м. Два комплекса на 260 тыс. кв. м появятся на территории индустриального парка «PNK парк Пушкино 2» в Подмоскowie. Еще один, на 135 тыс. кв. м, будет построен в г. Чапаевске в Самарской области. Помимо этого, Ozon также стал победителем торгов по продаже многофункционального складского комплекса «Саларьево» общей площадью 30 831 кв. м (включает 8,7 тыс. кв. м офисов), расположенного в одноименном районе в Новой Москве.

Строительством складов займется также HD Development — для этого в нынешнем году компания приобрела участок площадью 78 га в Домодедово. Выходит на этот рынок и ПИК — он купил участок площадью 80 га в Московской области, деревня Токарево. Сейчас компания рассматривает различные варианты освоения этой территории, один из них — строительство крупного логистического комплекса. Это будет первый объект девелопера в складском сегменте.

Источник: <https://realty.rbc.ru/news/61c9826a9a79470dbb9c7b69>

Инвестиции в участки под стройку в России достигли рекордного уровня

За первое полугодие 2021 года в российский рынок недвижимости было инвестировано более 176 млрд рублей

За январь — июнь в участки под жилое строительство в России было вложено 117 млрд руб. Это максимальное значение за всю историю рынка и на 21% больше, чем за весь 2020 год, говорится в исследовании аналитиков CBRE.

Средний объем сделки с участками под жилое строительство за год вырос на 58% — с 1,8 млрд руб. в первом полугодии 2020 года до 2,8 млрд руб. в первом полугодии 2021-го.

Общий объем инвестиций в недвижимость России по итогам первого полугодия этого года увеличился на 40% — до 176 млрд руб. (годом ранее — 125 млрд руб.). Относительно итогов первого полугодия 2019 года (94 млрд руб.) рост оказался почти двукратным.

В CBRE подчеркивают, что сегмент жилой недвижимости — основной драйвер высокого уровня объема инвестиций. Объемы вложений в этот сектор становятся рекордными уже второй раз с начала года — предыдущий максимум был отмечен по итогам первого квартала. Сейчас на сегмент площадок под стройку приходится 67% всех инвестиций.

Объем вложений в коммерческую недвижимость по итогам полугодия составил порядка 60 млрд руб., что на 22% уступает значению за аналогичный период 2020 года (76 млрд руб.). Больше всего инвесторы интересовались офисным и складским секторами, на долю каждого из них пришлось по 10% общего объема инвестиций. Доля торгового сегмента составила 5%.

Иностранные инвестиции сохранились на уровне 3% от всех вложений за полугодие — против 4% в аналогичном периоде прошлого года и 7% за весь 2020 год.

Доля рынка Москвы по итогам января — июня 2021 года составила 56% от общего объема инвестиций. В первом полугодии 2020-го доля столицы была на уровне 88%.

На втором месте — Санкт-Петербург, его доля в общем объеме вложений по итогам первых шести месяцев этого года составляет 41% (11% в 2020 году).

Недавно свою статистику по инвестициям в коммерческую недвижимость Москвы представили аналитики Knight Frank. По их оценке, с начала года в сегмент было вложено 109,7 млрд руб. — на 17% больше результата первых шести месяцев 2020-го.

<https://realty.rbc.ru/news/60d9c3929a794712f5f511e3>

Сроки экспозиции для земельных участков

По данным <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2904-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2022-goda> сроки экспозиции для земельных участков составят:

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 12.07.2022 г.\)](#)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал ¹

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	11	6	5	6	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования , а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	13	7	6	7	8
3	Земельные участки категории промышленности , транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	19	11	9	11	13
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	6	24	13	11	14	16

7.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

По данным анализа рынка в открытом доступе были обнаружены следующие объекты аналоги:

invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastki_v_krasnoy_pakhre_30_66_ga_novaya_moskva/

Инвест-Недвижимость Продажа • Аренда • Купить • Оставить заявку

8.(495) 772-76-58
МНОГОКАНАЛЬНЫЙ

Главная > Продажа > Земли под жилую застройку > Земли под малоэтажное и коттеджное строительство > Новая Москва > Троицкий административный округ

Участки в Красной пахре, 30.66 Га, Новая Москва

606 824 253 RUB
197 921 RUB за сотку
лот 43208

Местоположение
деревня Страданы, Новая Москва
Шоссе: Калужское шоссе
От МКАД: 30 км
Площадь
Участка: 30.66 га
Цели использования:
Земли под малоэтажное и коттеджное строительство

Фото Карта

Участок
Площадь: 30.66 га
Характеристики: Примыкает к лесу
Вид права: Собственность
Категория земли: Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования: Сельскохозяйводство

Коммуникации
Электричество: По границе
Газ: По границе
Водоснабжение: По границе
Канализация: По границе

Описание
Продажа участков в Новой Москве, Троицкий АО, около д. Страданы. Общая площадь - 30.66 Га. Участки примыкают к деревне, есть возможность подключения электричества. Поселок газифицирован. Развитая инфраструктура, хорошая транспортная доступность, асфальт до участка, автобусное сообщение.

Заявка на просмотр лот 43208

Ваше имя
+7-999-999-99-99
E-mail
Меня интересует "Участки в Красной пахре, 30.66 Га, Новая Москва", лот 43208

Введите цифры с картинки: 1232

Отправить

Калужское шоссе (А130)
Калужское шоссе 25
Калужское шоссе А130 – автомобильная дорога федерального значения от Москвы до границы с Белоруссией, через Рославль. На территории Москвы до Львово/Крестов идет по Старой Калужской дороге, после Крестов и на территории Калужской и Смоленской областей – по Старой Польской дороге. В Москве дорога известна под названием Калужское шоссе (до Великой Отечественной войны и во время ее она называлась Варшавским шоссе), в Калужской и Смоленской областях – под названием Варшавское шоссе.

Читать дальше >

купizemli.ru/yugo-zapad/kaluzhskoe/uchastok-719-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-golohvastovo-novaya-moskva

Лот №1346 Участок 71.9 га под коттеджный поселок, Голохвастово, Новая Москва район

Вернуться к участку

Направление: Юго-Запад, Калужское 33 км. Новая Москва район рядом с Голохвастово

Категория / ВРИ: ЗНП / МОС

Рекомендуемые цели использования: Коттеджный поселок бизнес класса

Площадь, га: 71.9 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:27:0030150:0066

Стоимость: **1 694 029 000 Р**
(-235 609 Р за сотку)

Примыкает к лесу Примыкает к шоссе

Предлагается к продаже земельный участок под коттеджный поселок – Голохвастово, Новая Москва, 71,86 га в Новой Москве, в 33 км от МКАД по Калужскому шоссе, вблизи населенных пунктов Голохвастово, Бабени. Категория – земли населенных пунктов, ВРИ - для малоэтажного жилищного строительства, рельеф ровный - поле, примыкает к лесу, неподалеку река Моча.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя
Ваш номер телефона

Земельный участок в Малыгино 21.6 га

233 280 000 RUB
108 000 RUB за сотку
лот 20131



Местоположение
Малыгино, Новая Москва
Шоссе: Калужское шоссе
От МКАД: 27 км

Площадь
Участка: 21.6 га

Цели использования:
Земли под малоэтажное и коттеджное строительство

Участок

Площадь	21.6 га	Вид права:	Собственность	Вид разрешенного использования:	Дачное строительство (ДНП)
Характеристики:	Ровный	Категория земли:	Земли населенных пунктов		

Коммуникации

Электричество: По границе
Газ: По границе

Описание

Продажа земельного участка под жилую застройку в Новой Москве, деревня Малыгино. Общая площадь участка 21.6 га, участок в окружении леса, рядом живописный пруд. Все коммуникации по границе участка. Удобная транспортная доступность. Возможно левенце.

Ваше имя

+7-999-999-99-99*

E-mail

Меня интересует "Земельный участок в Малыгино 21.6 га", лот 20131

Введите цифры с картинки:

0 9 5 8 6

*Заполняя данную форму на сайте, Вы даете свое согласие на обработку персональных данных в соответствии с ФЗ №152-ФЗ "О персональных данных"

Отправить

Калужское шоссе (A130)

Калужское шоссе 26

Калужское шоссе А130 – автомобильная дорога федерального значения от Москвы до границы с Белоруссией, через Рославль.

На территории Москвы до Львова/Крестов идет по Старой Калужской дороге, после Крестов и на территории Калужской и Смоленской областей – по Старой Польской дороге. В Москве дорога известна под названием Калужское шоссе (до Великой отечественной войны и во время ее она называлась Варшавским шоссе), в Калужской и Смоленской областях – под названием Варшавское шоссе.

купizemli.ru Купить Участок 96.8 га под коттеджный поселок, Никольское, Новая Москва район

КупиZemli

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Лот №2631 Участок 96.8 га под коттеджный поселок, Никольское, Новая Москва район

Направление: Юго-Запад, Калужское 33 км Новая Москва район рядом с Никольское

Категория / ВРИ: ЗНП / ИЖС

Рекомендуемые цели использования: Коттеджный поселок бизнес класса

Площадь, га: 96.8 (возможность межевания от 1 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50.27.0030425.0653

Стоимость: 2 027 283 000 р (-209 430 р за сотку)

Примыкает к водоему

Предлагается к продаже земельный участок под жилищное строительство – Фирино, Новая Москва, 96,8 га, в 33 км от МКАД, граничит с поселком Никольское. Удобный транспортный подъезд, ровный рельеф. На юге примыкает к Никольскому пруду.

Категория – земли населенных пунктов, актуален для индивидуального жилищного строительства, строительства коттеджных поселков бизнес-класса. В Калужском направлении на сегодняшний день происходит интенсивная покупка земель для жилищного строительства. Это объясняется прекрасной экологией района, транспортной доступностью и оптимальной ценой. Потребители все больше хотят проводить время на природе, не задыхаясь от смога, потому этот район Новой Москвы пользуется такой популярностью. Предлагаемый земельный участок под жилищное строительство – Фирино, расположен в 33 км от МКАД и в 5 км от ММК (трасса А-107), от Калужского шоссе (трасса А-101) его отделяет 0,5 км, поэтому доступность транспорта прекрасная. Общественный транспорт курсирует с короткими временными промежутками, от станции метро «Теплый Стан» можно доехать до поселка, как на автобусе, так и на маршрутном такси. Земельный участок, предлагаемый на продажу, находится недалеко от поселка Фирино и примыкает к поселку Никольское. Общая площадь участка 96,8 га. Благодаря ровному рельефу и удобному транспортному подъезду его особенно рекомендуют под жилищное строительство, особенно под строительство коттеджного поселка бизнес класса. Близость к п. Никольское означает, что жители будущего поселка смогут пользоваться его довольно обширной инфраструктурой. К их услугам школы, больница, самые разнообразные магазины, а также рестораны и кафе. Живописная природа края, в котором расположен земельный участок, позволяет наслаждаться тишиной и чистым воздухом круглый год. Его окружают великолепные виды. На границе участка расположен пруд. Также поблизости расположен лесной массив - прекрасное место для прогулок и для сбора ягод и грибов, а река Алешинка с чистой водой, протекающая неподалеку, придется по вкусу любителям отдыха на воде и заядлым рыбакам. В поселке Никольское, рядом с которым расположен участок, находится каменная церковь св. Николая, построенная в 1692 году. Проведшая восстановительные работы, она действует и по сей день.

The screenshot shows a real estate listing for a 14-hectare land plot in Shirayevoye, New Moscow. The listing includes a price of 210,000,000 RUB, a location map, and detailed information about the plot's characteristics and usage.

Земельный участок в Ширяево 14 га

210 000 000 RUB
150 000 RUB за сотку
лот 20132

Местоположение:
деревня Ширяево, Новая Москва
Шоссе: Калужское шоссе
От МКАД: 27 км
Площадь:
Участка: 14 га
Цели использования:
Земли под малоэтажное и коттеджное строительство

Участок

Площадь:	14 га	Вид права:	Собственность	Вид разрешенного использования:	Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Характеристики:	Ровный	Категория земли:	Земли населенных пунктов		

Коммуникации

Электричество:	Рядом
Газ:	В перспективе

Описание
Живописный участок в окружении леса. Осталось 11 га.

Заявка на просмотр (лот 20132)

Ваше имя:
+7-999-999-99-99*
E-mail:
Меня интересуют "Земельный участок в Ширяево 14 га", лот 20132
Введите цифры с картинки: 90185
Отправить

Калужское шоссе (A130)
Калужское шоссе A130 – автомобильная дорога федерального значения от Москвы до границы с Белоруссией, через Рославль. На территории Москвы до ЛьвовоКрестов идет по Старой Калужской дороге, после Крестов и на территории Калужской и Смоленской областей – по Старой Польской дороге. В Москве дорога известна под названием Калужское шоссе (до Великой отечественной войны и во время ее она называлась Варшавским шоссе), в Калужской и Смоленской областях – под названием Варшавское шоссе.
Читать дальше >

invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_v_sofino_5_86_ga/

О компании Услуги Контакты ★ Мои варианты 0

Инвест-Недвижимость Продажа - Аренда - Купить Оставить заявку 8 (495) 772-76-58
МНОГОКАНАЛЬНЫЙ

Главная > Продажа > Земли под жилую застройку > Земли под малоэтажное и коттеджное строительство > Московская область > Подольский район

Земельный участок в Софьино 5.86 га

154 641 884 RUB
лот 20129

Местоположение
садовое товарищество Родина, Подольский район, Московская область
Шоссе: Калужское шоссе
От МКАД: 27 км

Площадь
Участка: 5.86 га

Цели использования:
Земли под малоэтажное и коттеджное строительство

Участок
Площадь: 5.86 га
Характеристики: Ровный

Вид права: Собственность
Категория земли: Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования: Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Коммуникации
Электричество: В перспективе
Газ: В перспективе

Описание
Продажа земли под жилую застройку, Софьино, Подольский район, Московская область. 27 км от МКАД по Калужскому шоссе. Коммуникации рядом. Живописный участок рядом с лесом и прудом.

Заявка на просмотр лот 20129

Ваше имя:
+7-999-999-99-99*
E-mail:
Меня интересует "Земельный участок в Софьино 5.86 га", лот 20129

Введите цифры с картинки:
Отправить

Калужское шоссе (A130)
Калужское шоссе 23
Калужское шоссе А130 – автомобильная дорога федерального значения от Москвы до границы с Белоруссией, через Рославль. На территории Москвы до Львово/Крестов идет по Старой Калужской дороге, после Крестов и на территории Калужской и Смоленской областей – по Старой Польской дороге. В Москве дорога известна под названием Калужское шоссе (до Великой Отечественной войны и во время ее она называлась Варшавским шоссе), в Калужской и Смоленской областях – под названием Варшавское шоссе.
Читать дальше >

invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_kottedzhnoe_stroitelstvo_v_yartsevo_71_71_ga/

О компании Услуги Контакты ★ Мои варианты 0

Инвест-Недвижимость Продажа - Аренда - Купить Оставить заявку 8 (495) 772-76-58
МНОГОКАНАЛЬНЫЙ

Главная > Продажа > Земли под жилую застройку > Земли под малоэтажное и коттеджное строительство > Новая Москва

Участок под коттеджное строительство в Ярцево 71.71 га

1 075 650 000 RUB
лот 22112

Местоположение
деревня Ярцево, Новая Москва
Шоссе: Калужское шоссе
От МКАД: 34 км

Площадь
Участка: 71.71 га

Цели использования:
Земли под малоэтажное и коттеджное строительство

Участок
Площадь: 71.71 га
Характеристики: Ровный

Вид права: Собственность
Категория земли: Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования: Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Коммуникации
Электричество: По границе
Газ: Рядом

Описание
Продается живописный участок в деревне Ярцево, Новая Москва. Общая площадь 71.71 га, делится от 5 га. Отличная транспортная доступность до участка

Заявка на просмотр лот 22112

Ваше имя:
+7-999-999-99-99*
E-mail:
Меня интересует "Участок под коттеджное строительство в Ярцево 71.71 га", лот 22112

Введите цифры с картинки:
Отправить

Калужское шоссе (A130)
Калужское шоссе 23
Калужское шоссе А130 – автомобильная дорога федерального значения от Москвы до границы с Белоруссией, через Рославль. На территории Москвы до Львово/Крестов идет по Старой Калужской дороге, после Крестов и на территории Калужской и Смоленской областей – по Старой Польской дороге. В Москве дорога известна под названием Калужское шоссе (до Великой Отечественной войны и во время ее она называлась Варшавским шоссе), в Калужской и Смоленской областях – под названием Варшавское шоссе.
Читать дальше >

invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_v_bylovo_44_ga/

Инвест-Недвижимость Продажа • Аренда • Купли Оставить заявку

8 (495) 772-76-58
ИНФОРМАЦИОННЫЙ

Земельный участок в Былово 44 га


704 000 000 RUB
160 000 RUB за сотку
лот 20128

Местоположение:
село Былово, Новая Москва
Шоссе: Калужское шоссе
От МКАД: 20 км
Площадь Участка: 44 га
Цели использования:
Земли под малоэтажное и коттеджное строительство

Участок
Площадь: 44 га
Характеристики: Ровный, примыкает к лесу, рядом река
Вид права: Собственность
Категория земли: Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования: Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Коммуникации
Электричество: В перспективе
Газ: В перспективе

Описание
По границе участка протекает река Пахра.

Заявка на просмотр лот 20128
Ваше имя: _____
+7-999-999-99-99
E-mail: _____
Меня интересует "Земельный участок в Былово 44 га", лот 20128
Введите цифры с картинки: 

Калужское шоссе (A130)
Калужское шоссе – автомобильная дорога федерального значения от Москвы до границы с Белоруссией, через Рославль.
На территории Москвы до Львовой/Крестов идет по Старой Калужской дороге, после Крестов и на территории Калужской и Смоленской областей – по Старой Польской дороге. В Москве дорога известна под названием Калужское шоссе (до Великой отечественной войны и во время ее она называлась Варшавским шоссе), в Калужской и Смоленской областях – под названием Варшавского шоссе.

купizemli.ru Купить Участок 94.0 га под коттеджный поселок, Ярцево, Новая Москва район

КупиЗемли

Лот №2850 Участок 94.0 га под коттеджный поселок, Ярцево, Новая Москва район

Направление: Юго-Запад, Калужское 35 км, Новая Москва район рядом с Ярцево
Категория / ВРИ: ЗНП / ИЖС
Рекомендуемые цели использования: Коттеджный поселок элитной класса, Усадьба, Сельскохозяйственная деятельность
Площадь, га: 94
Юридический статус: Собственность
Кадастровый номер: 77-22-0030150-137, 77-22-0030150-139
Стоимость: **1 722 569 000 Р**
(~183 252 Р за сотку)

Примыкает к лесу

Продается земельный участок площадью 94 гектаров на территории Новой Москвы категории земли населенных пунктов, расположенный в 35 км от МКАД по Калужскому шоссе. Участок юридического статуса – собственность, можно разделить и продавать частями. Участок с ровным рельефом располагается в живописном местечке с озером, граничащем с поселком Ярцево и лесным массивом и идеально подходит для строительства коттеджного поселка. Расположенная в 7 км от участка ММК (трасса А-107) и скоростное Калужское шоссе (трасса А-101) обеспечивают удобную транспортную доступность, к которому ведет благоустроенная подъездная дорога. Жители будущего коттеджного поселка смогут пользоваться инфраструктурой ближайшего населенного пункта Ярцево и всего района. Одним из самых экологически благоприятных районов Московской области можно назвать бывший Подольский, который после реализации проекта расширения столицы вошел в состав Новой Москвы. Этот район славится великолепной природой, недаром большая его часть покрыта лесами, прекрасными водоемами и хорошей экологией. Территория вокруг Калужского шоссе славится и историческими памятниками зодчества и архитектуры, по этому направлению имеется множество церковных ансамблей. Благодаря всему этому земельные участки по Калужскому шоссе пользуются повышенным спросом. Предлагаемый к продаже земельный участок в Новой Москве, находящийся в 35 км от МКАД по Калужскому шоссе, имеет площадь в 94 га. Категория предлагаемого участка – земли населенных пунктов, имеется возможность изменения категории земельного участка и ВРИ. Юридический статус – собственность. Возможно деления участка на более мелкие. Расположенный в живописном месте, одна из границ которого примыкает к поселку Ярцево, а другая к лесу, участок подходит под строительство коттеджного поселка. Ровный рельеф и наличие озера неподалеку делает это место очень привлекательным. Благодаря Калужскому шоссе (трасса А-101), а также ММК (трасса А-107), которое находится в 7 км от участка, поселок обеспечен удобным транспортным подъездом, что является весомым преимуществом. Благодаря границе с населенным пунктом Ярцево, его инфраструктурные объекты находятся в шаговой доступности. Также к услугам будущих жителей коттеджного поселка вся инфраструктура района.

Таким образом, стоимость продажи земельных участков под малоэтажное строительство в районе расположения объекта оценки находится в диапазоне от 1500 руб. кв.м. до 2 639 руб. за кв.м.

7.5 Ценообразующие факторы для оцениваемых объектов

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость за объекты промышленной недвижимости.

Исходя из обнаруженных предложений по продаже земельных участков, производится анализ основных ценообразующих факторов.

Дата предложения. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Рост стоимости 1 кв.м. зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п. Корректировка не требуется, т.к. все объекты аналоги подобраны с сентября по декабрь 2018 года.

Вид разрешенного использования земельного участка. Практически любые вопросы использования земельного участка, будь то его застройка, реконструкция существующих на нем объектов недвижимости, приобретение участка в собственность и другие, прямо или косвенно переплетаются с вопросами установления и изменения вида разрешенного использования земельного участка. Вид разрешенного использования земельного участка – это установленная в публичном порядке совокупность разрешенных параметров использования земельного участка.

Все подобранные объекты аналоги имеют одинаковое назначение (под малоэтажное строительство), корректировка не требуется.

Местоположение. Данный ценообразующий фактор является одним из главных при учете различий в стоимости объектов, расположенных в различном направлении от МКАДа. Все объекты аналоги расположены в одном районе – Одинцовском, однако на разном удалении от г. Москвы. Корректировка анализируется согласно "Справочнику оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1." под редакцией Лейфера Л.А. 2022 г.:

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 15. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

под коммерческую застройку		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,24	1,41	1,71	2,08
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,38	1,67
	Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,22	1,48
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,73	0,82	1,00	1,21
	Прочие населенные пункты	0,48	0,60	0,68	0,83	1,00

Площадь земельного участка. Обычно, при прочих равных условиях, большие⁶ по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта.

Корректировка анализируется согласно "Справочнику оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1." под редакцией Лейфера Л.А. 2022 г.:

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в г.Москва.

Таблица 34

Земельные участки. Данные по г.Москва и Московской области ⁴												
Площадь, сот.		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,13	1,22	1,29	1,34	1,37	1,40	1,43	1,45	1,47	1,49
	50-100	0,89	1,00	1,08	1,14	1,18	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32
	100-200	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,18	1,19	1,21	1,23
	200-300	0,78	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16
	300-400	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12
	400-500	0,73	0,82	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09
	500-600	0,71	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06
	600-700	0,70	0,79	0,85	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04
	700-800	0,69	0,78	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03
	800-900	0,68	0,77	0,83	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01
900-1000	0,67	0,76	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	

Передаваемые права. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и на земельный участок. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. д.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Корректировка анализируется согласно "Справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Таблицы. Графики. Гистограммы" под редакцией Лейфера Л.А. 2020 г.:

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 14. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под жилищную застройку (МЖС) в зависимости от передаваемых прав. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

под жилищную застройку (МЖС)		Объект-аналог		
		Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности
Объект оценки	Собственность	1,00	1,13	1,24
	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	1,00	1,10
	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,91	1,00

Инженерные коммуникации.

Подведены ли к участку коммуникации, обеспечивающие водоснабжение, электричество, канализация, есть ли возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, перспектива организации охраны - все это увеличивает стоимость земли. Анализ проводится по данным <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2901-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2022 года

Поиск по

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 12.07.2022 г.\)](#)



Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,07	1,17	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,12	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Более подробное описание указанных и прочих факторов будет представлено ниже в расчетной части настоящего Отчета.

8 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

8.1. Анализ применимости подходов

В соответствии с п. 11 раздела III ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с п.24 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

8.2. Описание подходов при оценке недвижимости

8.2.1. Затратный подход

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Для незастроенного земельного участка согласно методическим рекомендациям Минимущества России затратный подход не применяется, однако методы затратного подхода применяются при расчете восстановительной стоимости улучшений.

8.2.2. Доходный подход

Согласно пп. 15-17 ФСО № 1 «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.».

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

8.2.3. Сравнительный подход

Согласно пп. 12-14 ФСО № 1 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.»

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- 1.методом сравнения продаж;
- 2.методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода.

Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объекту оценки, Оценщик выявил возможность применения сравнительного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. Так как определению подлежит рыночная стоимость, использование сравнительного подхода является необходимым, так как сравнительный подход основывается на рыночной информации.

На основании вышесказанного и в соответствии со п. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объекта оценки будет использован сравнительный подход.

8.3. Выбор методов оценки

При проведении оценки рыночной стоимости методом сравнения продаж рекомендуется использовать положения пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002г. №568-р.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

4. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

5. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени

как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заповняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заповняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Ниже в таблице приведен анализ применимости методов оценки:

Выбор методов оценки

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод сравнения продаж	Применяется	Данный метод применяется при наличии "рыночных индикаторов", свидетельствующих о существовании "активного рынка" земельных участков в соответствующем регионе. Активный рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия: <ul style="list-style-type: none"> • объекты сделок на рынке являются однородными; • обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели; • информация о ценах является общедоступной. Исполнитель провел анализ рынка купли-продажи земельных участков в Московской области на дату оценки. Проведенный анализ показал, что на рынке представлены к продаже земельные участки различного назначения.
Метод выделения	Не применяется	Метод выделения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. В связи с тем, что на рынке отсутствуют достаточные данные о продажах аналогичных объектов, данный метод не применим.
Метод распределения	Не применяется	Метод распределения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. В связи с тем, что на рынке отсутствуют достаточные данные о продажах аналогичных объектов, данный метод не применим.
Метод капитализации дохода	Не применяется	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от эксплуатации оцениваемого земельного участка. На дату оценки на открытом рынке Московской области не имеется данных о предложениях по аренде земельных участков, аналогичных оцениваемому, что не позволяет применить данный метод.
Метод остатка	Не применяется	Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. В данном случае метод не применим, т.к. на земельном участке расположен выставочный комплекс парка «Патриот» и рассчитать доходы от эксплуатации не представляется возможным.
Метод предполагаемого использования	Не применяется	Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Так как оцениваемый земельный участок застроен, то в данном отчете не применяется метод предполагаемого использования.
Вывод		Таким образом, в рамках настоящей оценки целесообразно применить метод прямого сравнения продаж, как метод, наиболее полно учитывающие цель оценки и имеющуюся информацию об объекте оценки.

8.3.1. Согласование результатов

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- ✓ метод математического взвешивания;
- ✓ метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

9.1 Методология сравнительного подхода

Согласно ФСО №7 «При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

9.2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка сравнительным подходом

Подбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади земельного участка. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже земельных участков содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Анализ рынка показал, что в открытом доступе объем рыночных данных об объектах-аналогов присутствует в достаточном количестве, однако земельных участков в районе расположения объекта оценки (в Новой Москве) под аналогичный выставочный комплекс обнаружено не было, а к подобранным объектам аналогам необходимо большое количество корректировок, то для расчета принимаются 3 объекта аналога максимально сопоставимые с объектом оценки, которых достаточно для проведения расчетов.

Все уточняющие параметры по объектам аналогам были получены в ходе телефонного интервьюирования продавцов.

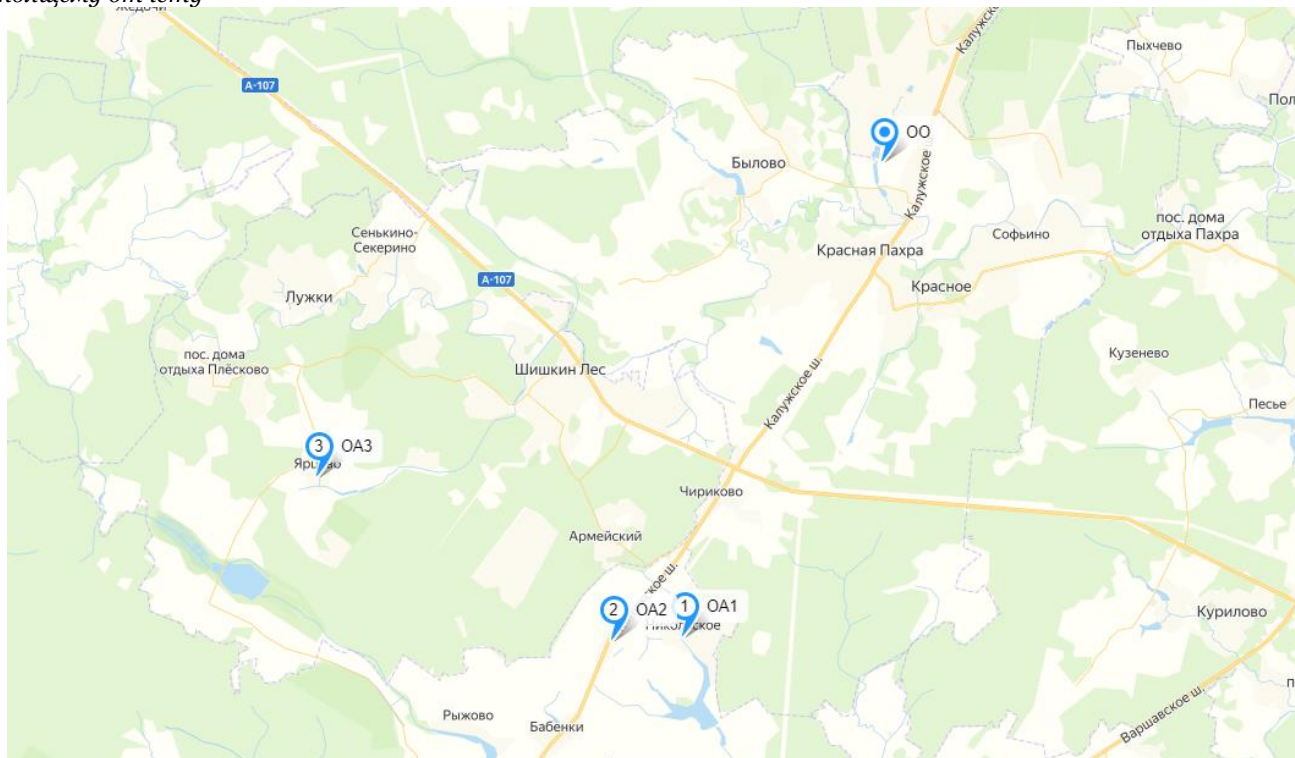
В результате анализа рынка недвижимости Оценщиком был выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым, данные представлены в следующей таблице.

Таблица 1. Описание объектов – аналогов для объекта оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Назначение	Земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Местоположение	г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи д. Красная пахра	г. Москва, около д. Никольское	г. Москва, около д. Голохвастово	г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д. Ярцево
Источник информации	данные Заказчика оценки	https://kupizemli.ru/yugozapad/kaluzhskoe/uchastok-968-ga-pod-kottedzhnyu-poselok-nikolskoe-novaya-moskva-rayon	https://kupizemli.ru/yugozapad/kaluzhskoe/uchastok-719-ga-pod-kottedzhnyu-poselok-golohvastovo-novaya-moskva	https://kupizemli.ru/yugozapad/kaluzhskoe/uchastok-940-ga-pod-kottedzhnyu-poselok-yarcevo-novaya-moskva-rayon
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Дата предложения	01.09.2022 г.	01.09.2022 г.	01.09.2022 г.	01.09.2022 г.
Наличие водоема в непосредственной близости	есть	есть	есть	есть
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования участка	Для малоэтажного строительства и рекреационных целей	Для малоэтажного и коттеджного строительства	Для малоэтажного и коттеджного строительства	Для малоэтажного и коттеджного строительства
Площадь, кв.м.	764000,0	968000	719000	940075
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Рельеф	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный

Наименование показателя	Объект оценки	Аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Наличие инженерных коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Наличие вспомогательных улучшений	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Стоимость предложения по продаже, руб. за весь объект		2 027 283 000	1 694 029 000	1 722 569 000
Стоимость предложения по продаже, руб. за кв.м.		2 094	2 356	1 832

Источник: данные Интернет (копии предложений о продаже аналогов представлены в приложении к настоящему отчету)



Карта расположения объектов аналогов

Методы расчета поправок

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

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 корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

Обоснование необходимости привлечения – В процессе анализа корректировок Оценщики руководствовались мнением экспертов риэлтерских агентств, в тех случаях, когда для расчета корректировок не достаточно достоверных аналитических данных на рынке объекта оценки.

Поправки вносятся в цену объекта-аналога. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

В оценочной практике принято выделять следующие элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка (дата продажи), местоположение, физические характеристики и др.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Необходимость внесения поправок

В процессе анализа сравниваемых объектов, как правило, выявляется ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Выявленные отличия требуют введения следующих корректировок:

- Вид сделки;
- Условия финансирования;
- Дата предложения;
- Условия сделки (торг);
- Состав передаваемых прав;
- Категория земли, назначение;
- Наличие улучшений на праве собственности;
- Расположение;
- Площадь ЗУ.

Путем внесения корректировок в стоимость единицы площади объектов – аналогов рассчитывается скорректированная стоимость единицы площади. Итоговая стоимость единицы площади объекта оценки определяется как средневзвешенная величина скорректированных цен продажи аналогов (единицы площади).

Дополнительно рассчитывается показатель общей валовой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

Произведение средневзвешенной стоимости единицы площади на площадь оцениваемого объекта определяет рыночную стоимость объекта оценки. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода с учетом вышеописанных корректировок представлен далее.

Расчет весов осуществляется следующим способом:

- рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по i -ому аналогу к первоначальной цене продажи i -ого аналога $\frac{1}{BK_i}$, где: BK_i – общая валовая коррекция i -ого аналога;

- находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам $\frac{1}{\sum_{i=1}^4 BK_i}$;

- вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

$$B_i = \frac{1/BK_i}{\sum_{i=1}^4 BK_i}$$

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

Таблица 2. Расчет справедливой (рыночной) стоимости для объекта оценки

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Стоимость предложения продажи	руб.		2 027 283 000	1 694 029 000	1 722 569 000
Площадь	кв.м.	764 000,00	968 000,00	719 000,00	940 075,00
Цена за единицу площади	руб./кв.м.		2 094	2 356	1 832
Передаваемые права на недвижимость		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	руб.		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		2 094	2 356	1 832
Обоснование корректировки	Разница между исследуемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования (аренда) и право собственности имеют различную стоимость. В рассматриваемом случае корректировка по данному фактору для недвижимости равна нулю, так как объекты-аналоги и исследуемый объект подразумевают права собственности.				
Обоснование корректировки	В данном случае корректировки не вносились.				
Условия финансирования		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		2 094	2 356	1 832
Обоснование корректировки	При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта исследования. Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась (предполагается одинаковая форма оплаты).				
Дата предложения		01.09.2022 г.	01.09.2022 г.	01.09.2022 г.	01.09.2022 г.
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		2 094	2 356	1 832
Обоснование корректировки	Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты исследования. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту исследования, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента исследования более чем на один месяц. Рост стоимости 1 кв.м. зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п.				
Обоснование корректировки	В данном случае корректировки не вносились.				
Уторговывание					
Корректировка	%		-11,7%	-11,7%	-11,7%
Скорректированная цена	руб.		-245	-276	-214
Скорректированная цена	руб.		1 849	2 080	1 618
Обоснование корректировки	По мнению Оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.				

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	
	Корректировка вводится согласно "Справочнику оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2" под редакцией Лейфера Л.А. 2022 г. Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.) Таблица 119. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под жилую застройку (МЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал					
<i>Категория земельного участка</i>		<i>Земли населенных пунктов</i>	<i>Земли населенных пунктов</i>	<i>Земли населенных пунктов</i>	<i>Земли населенных пунктов</i>	
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная ставка	руб.	0	0	0	0	
Скорректированная ставка	руб.	1 849	2 080	2 080	1 618	
Обоснование корректировки	Земельный фонд России по целевому назначению и правовому режиму включает семь категорий земель, среди которых: земли поселений, земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности транспорта, связи, обороны и иного не сельскохозяйственного назначения, земли особо охраняемых территорий, земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса. Категория использования земли имеет большое значение при исследовании, так как она обуславливает правовой статус, разрешенное использование и различные сервитуты, относящиеся к конкретному земельному участку. В данном случае корректировки не вносились, т.к. объекты сравнимы.					
<i>Вид разрешенного использования участка</i>		<i>Для малоэтажного строительства и рекреационных целей</i>	<i>Для малоэтажного и коттеджного строительства</i>	<i>Для малоэтажного и коттеджного строительства</i>	<i>Для малоэтажного и коттеджного строительства</i>	
Корректировка		0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб.	0	0	0	0	
Скорректированная цена	руб.	1 849	2 080	2 080	1 618	
Обоснование корректировки	Практически любые вопросы использования земельного участка, будь то его застройка, реконструкция существующих на нем объектов недвижимости, приобретение участка в собственность и другие, прямо или косвенно переплетаются с вопросами установления и изменения вида разрешенного использования земельного участка. Вид разрешенного использования земельного участка – это установленная в публичном порядке совокупность разрешенных параметров использования земельного участка. В данном случае корректировки не вносились, т.к. объекты сравнимы.					
<i>Местоположение</i>		<i>г. Москва, с/о Краснопахорский, вблизи д. Красная пахра</i>	<i>г. Москва, около д. Никольское</i>	<i>г. Москва, около д. Голохвастово</i>	<i>г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д. Ярцево</i>	
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб.	0	0	0	0	
Скорректированная цена	руб.	1 849	2 080	2 080	1 618	

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Обоснование корректировки		К факторам местоположения относятся: 1) Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей. 2) Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами. 3) Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне – лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств.			
		В данном случае корректировки не вносились, т.к. объекты сравнимы.			
Площадь, кв.м.		764 000	968 000	719 000	940 075
Формула		0,023	0,021	0,023	0,022
Корректировка	%		7%	-2%	6%
	руб.		122	-34	93
Скорректированная цена	руб.		1 971	2 047	1 711
Обоснование корректировки		Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются (и сдаются) по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта.			

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
		Корректировка вводится согласно "Справочнику оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2" под редакцией Лейфера Л.А. 2022 г. Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)			
		<p>Зависимость удельной цены от площади земельного участка по земельным участкам под жилую застройку в г.Москва. Расширенный интервал</p> <p>Поправочный коэффициент</p> <p>Общая площадь, соток</p> <p> $y = 1,44x^{-0,22}$ $y = 1,55x^{-0,27}$ $y = 1,71x^{-0,33}$ </p> <p> Степенная (среднее значение) Степенная (минимальная граница расширенного интервала) Степенная (максимальная граница расширенного интервала) </p>			
		Рис. 28			
Подъездные пути		<i>хорошие</i>	<i>хорошие</i>	<i>хорошие</i>	<i>хорошие</i>
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		1 971	2 047	1 711
Обоснование корректировки	Наличие удобного для проезда покрытия до участка объекта исследования увеличивает привлекательность, а соответственно и стоимость объекта.				
	В данном случае корректировки не вносились, т.к. объекты сравнимы.				

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Рельеф		<i>равнинный</i>	<i>равнинный</i>	<i>равнинный</i>	<i>равнинный</i>
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		0	0	0
Обоснование корректировки	Рельеф участка влияет на его стоимость, т.к. для строительства объектов большее предпочтение отдается участкам, имеющим равнинную поверхность.				
В данном случае корректировки не вносились, т.к. объекты сравнимы.					
Наличие инженерных коммуникаций		<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		0	0	0
Обоснование корректировки	Поправки вводятся на наличие или отсутствие коммуникаций, а также на их расположение на участке или непосредственно близ него, то есть на возможность подключения к коммуникациям. Очевидно, что отсутствие вблизи участка коммуникаций требует дополнительных затрат (инвестиций) на их прокладку, данный факт снижает стоимость земельного участка, его коммерческую привлекательность.				
В данном случае корректировки не вносились, т.к. объекты сравнимы.					
Наличие вспомогательных улучшений		<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		0	0	0
Обоснование корректировки	В стоимость предложения продажи объекта жилой недвижимости могут быть включены вспомогательные улучшения расположенные на участке. Их наличие увеличивает стоимость объекта исследования.				
В данном случае корректировки не вносились.					
Для выводов:					
Общая чистая коррекция	руб.		-123	-309	-121
в % от цены продажи	%		-6	-13	-7
Общая валовая коррекция	руб.		367	309	308
в % от цены продажи	%		18	13	17
Весовой коэффициент			0,2959	0,3510	0,3531
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. объекта оценки	руб.	1 906	583	718	604
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. объекта оценки	руб.	1 906			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (округл.)	руб.	1 456 081 334			

Источник информации: расчет Оценщика

Для оценки полноты внесенных корректировок анализируется степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определяется коэффициент вариации (C_v) выборки скорректированных цен:

$$C_v = \frac{S}{X_{cp}} \cdot 100 (\%),$$

, где

S – среднее квадратическое отклонение; X_{cp} – средняя арифметическая.

Выборка считается однородной, если $C_v \leq 30 \%$.

Таблица 3. Расчет коэффициента вариации для объекта оценки

Среднее значение ряда данных	ср	1 910
Сумма квадратов отклонений значения x от средней ряда данных	дисперсия	30 975
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	δ (сигма)	176
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если $V < 30\%$	V	9,2%

В данном случае при расчете рыночной стоимости для объектов оценки $C_v < 30 \%$ что позволяет говорить о достаточной степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами.

9.3 Итоговый расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка с учетом правовых ограничений

Согласно выписке из ЕГРН № 99/2022/487485445 от 15.08.2022 г. на объект оценки наложены следующие правовые ограничения:

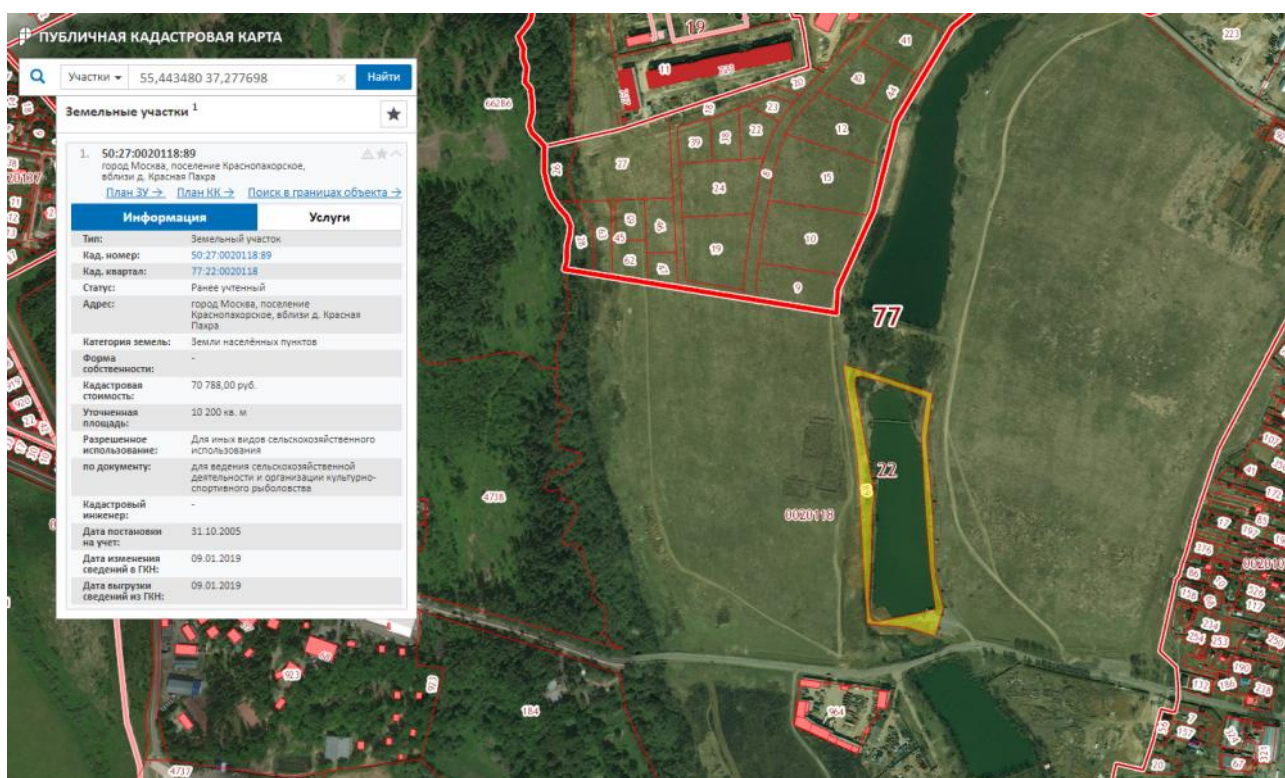
1. Арест, Запретить Управлению совершать регистрационные действия в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи дер.Красная Пахра, кад.№ 50:27:0020118:101, Земельный участок для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 764000 кв. м. (от 28.07.2015 г.)

2. Доверительное управление

3. Арест, наложить на имущество, находящееся в управлении ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» с запретом владельцу имущества на распоряжение данным имуществом в виде заключения договоров купли-продажи, аренды, залога и иных сделок, предметом которого является отчуждение или обременение имущества: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи дер.Красная Пахра, кад.№ 50:27:002 01 18:0101, Земельный участок для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 764000 кв. м (от 01.10.2012 г.)

Так же согласно данным Росреестра данный земельный участок снят с учета и право собственности по отношению к Владельцам инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Содружество" прекращено.

Так же на земельном участке расположено 2 пруда, которые признали охранной зоной.



По данным публичной кадастровой карты одну зону уже зарегистрировали, но статус «охранная зона» еще не присвоен, однако у Оценщика отсутствуют документы на данную зону и нет возможности проверить данные Росреестра, поэтому расчет скидки с учетом сервитута не проводился.

Исходя из вышеперечисленных правовых ограничений, с оцениваемым земельным участком запрещено проводить какие либо сделки, следовательно, объект нельзя отчуждать на открытом рынке по его полной стоимости определенной в п. 9.2. Учитывая, что проводить какие либо правовые действия не представляется возможным, данному земельному участку, с учетом все вышеперечисленных ограничений, устанавливается условная справедливая (рыночная) стоимость, **в размере 1,00 рубль (один рубль 00 копеек).**

10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ

Результаты, полученные в рамках различных подходов

В процессе расчета рыночной стоимости объекта оценки был применен один подход – сравнительный, согласование не требуется, в рамках подхода были получены результаты:

Табл. 10-1. Результаты стоимости, полученные в рамках подходов к оценке

Наименование	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.
Объект оценки	1,00	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся

Источник: расчеты Оценщика

Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки, **составляет округленно:**

1,00 (Один рубль 00 копеек)

Оценщик



/ А.Г. Агафонов/

11 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными, изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности:

сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном заключении допущений и ограничивающих условий и являются персональным, профессиональным непредвзятым анализом, мнением и выводом;

Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в оцениваемом объекте, являющимся предметом данного отчета; также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены.

рыночная стоимость объекта оценки признается действительной на дату оценки – 01 сентября 2022 г.

Оценщик



/ А.Г. Агафонов/

12 Приложение 1. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.

При подготовке данного отчета нами были использованы следующие материалы:

Документы, предоставленные заказчиком:

- Св-во 77 АО № 228642 от 05.06.2013 г.
- Выписка из ЕГРН № 99/2022/487485445 от 15.08.2022 г.
- Правовые документы по решениям суда об объекте оценки.

Нормативные акты:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями);
- Международные стандарты;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные и утвержденные НП «Кадастр-оценка»
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Научная литература

- Д.Фридман, Н.Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", Москва 1995 г.
- Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
- Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости», Санкт-Петербург, 2001 г.
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. «Оценка стоимости недвижимости», Москва, 2003 г.
- Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", Москва 1994 г.
- Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования».

Информационно-аналитические материалы:

- Аналитическая информация: Росстат, Минэкономразвития, Oxford Economics, Минэкономразвития, ЦБ РФ, Moscow Research Forum, ABN-Realty, NAI Becar, Colliers International, Knight Frank, JLL и др.;
- РИА «РосБизнесКонсалтинг».
- Ресурсы Интернет
- Бюллетень RWAY.
- Журнал «Эксперт».

13 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

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 Москве

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АБ № 201270, дата выдачи 13.11.2010
Дата выдачи: 05 АПР 2013

Документы-основания: • Решение Единичного участника ООО "Пахра Филдз" от 29.07.2010 №1/2010

- Акт приема-передачи земельного участка от 10.09.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев-Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Содружество", дата гос.регистрации: 17.08.2010, наименование регистрирующего органа: ФСФР России.

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 764000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи дер.Красная Пахра

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0020118:101

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, арест о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" ноября 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-27/054/2010-437

Регистратор
Рябкина Е.М.
М.П. (подпись)

77-АО 228642



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

не зарегистрировано

МОСКВА

Регистратор

Рябкина Е. М.

77



ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.08.2022 г., поступившего на рассмотрение 15.08.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u> </u> Раздела 1	Всего листов раздела 1 : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
15.08.2022 № 99/2022/487485445		Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:		50:27:0020118:101
Номер кадастрового квартала:	77:22:0020118	
Дата присвоения кадастрового номера:	12.01.2006	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50:27:06:03566	
Адрес:	город Москва, с/о Краснопахорский, вблизи д. Красная Пахра	
Площадь:	764000 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	2442492720	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u> </u> Раздела 1	Всего листов раздела 1 : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
15.08.2022 № 99/2022/487485445		Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:		50:27:0020118:101

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
15.08.2022 № 99/2022/487485445		
Кадастровый номер:		50:27:0020118:101
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Объект недвижимости снят с кадастрового учета - 2016-12-02	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Данилкина Кристина Васильевна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
15.08.2022 № 99/2022/487485445		
Кадастровый номер:		50:27:0020118:101
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев-Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Содружество"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 50-50-27/054/2010-437 от 13.11.2010
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи дер.Красная Пахра, кад.№ 50:27:002 01 18:0101, Земельный участок для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 764000 кв. м
	дата государственной регистрации:	13.11.2010
	номер государственной регистрации:	50-50-27/054/2010-437
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 13.11.2010 по 24.06.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи", ИНН: 7702526051
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным ЗПИФ "Содружество", зарегистрированными ФСФР России от 17.08.2010 №1874-94167893
3.1.2.	вид:	Арест, Наложить арест на имущество, находящееся в управлении ООО УК "Флеминг Фэмилли энд Партнерс" 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 имущества: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи дер.Красная Пахра, кад.№ 50:27:002 01 18:0101, Земельный участок для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 764000 кв. м
	дата государственной регистрации:	01.10.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-15/028/2012-753
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление от 12.09.2012, выдавший орган: Тверской районный суд г.Москвы, судья Неверова Т.В., по уголовному делу №280011

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
М.П.		
Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
15.08.2022 № 99/2022/487485445		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:27:0020118:101
вид:	Арест, Запретить Управлению совершать регистрационные действия в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи дер.Красная Пахра, кад.№ 50:27:0020118:101, Земельный участок для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 764000 кв. м	
3.1.3. дата государственной регистрации:	28.07.2015	
номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/012/2015-883/1	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:	Определение суда от 30.06.2015 №2-2035/2015, выдавший орган: Троицкий районный суд г. Москвы, судья Бычков А.В	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____	Всего разделов: _____
15.08.2022 № 99/2022/487485445		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:27:0020118:101
План (чертеж, схема) земельного участка		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: _____	Всего разделов: _____
15.08.2022 № 99/2022/487485445		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:27:0020118:101	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	-24388.72	-14098.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	-24354.02	-14096.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	-24235.68	-14042.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	-24101.14	-14007.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	-23960.96	-13923.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	-23923.44	-13875.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	-23910.79	-13697.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	-23940.68	-13653.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	-24062.61	-13507.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	-24110.13	-13508.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	-24183.28	-13380.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	-24186.2	-13305.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	-24595.73	-13525.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	-24768.64	-13581.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	-24785.17	-13585.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: _____	Всего разделов: _____
15.08.2022 № 99/2022/487485445		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:27:0020118:101	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	-24789.55	-13589.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	-24820.99	-13594.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	-24897.61	-13614.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	-24921.82	-13589.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	-24953.9	-13586.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	-24878.37	-13907.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	-24917.81	-14028.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	-24919.52	-14072.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	-24916.73	-14107.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	-24901.65	-14241.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	-24893.98	-14332.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	-24897	-14394.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	-24889.21	-14397.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	-24863.53	-14419.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	-24825.02	-14419.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: _____	Всего разделов: _____
15.08.2022 № 99/2022/487485445		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:27:0020118:101	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	-24816.62	-14426.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	-24811.27	-14437.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	-24792.44	-14449.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	-24738.05	-14473.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	-24698.82	-14476.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	-24672.23	-14489.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	-24658.95	-14508.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	-24645.8	-14517.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	-24629.73	-14516.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	-24619.51	-14495.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	-24609.35	-14478.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	-24597.86	-14478.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	-24582.49	-14488.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	-24575.63	-14498	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	-24559.16	-14500.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: _____	Всего разделов: _____
15.08.2022 № 99/2022/487485445		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:27:0020118:101	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
46	-24534.53	-14491.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	-24516.53	-14491.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	-24499.17	-14501.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	-24466.31	-14511.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	-24435.85	-14513.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	-24386.67	-14501.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	-24364.18	-14501.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	-24342.71	-14504.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	-24321.93	-14507.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

21 декабря 2021 года

Таганский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Лариной Н.Г.,

с участием прокуроров отдела прокуратуры г. Москвы Алаевой О.А., Розовой М.В.,

адвоката Жабоедова А.А., представившего удостоверение и ордер в защиту интересов Плонского С.А.,

адвоката Ильина Б.В., представившего удостоверение и ордер в защиту интересов Дискина И.С.,

адвоката Байковой (Кораблевой И.О.) в защиту интересов Зверева Р.Д. и ДНП «Серебряная Подкова»,

представителя ЗАО «Центральная девелоперская компания» Кузнецова Е.А.,

представителя Беседина О.В. по доверенности Максимовской И.Н., при секретаре Клевошиной С.В.,

рассмотрев материалы уголовного дела № 1-25/2020 в отношении

Аблязова Мухтара Кабуловича,

обвиняемого в совершении 9 преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159 УК РФ, 3 преступлений, предусмотренных ч. 3 ст. 174.1 УК РФ, ч. 3 ст. 30, ч. 2 ст. 201 УК РФ, п.п. «а,б» ч. 3 ст. 165 УК РФ,

Конопко Игоря Владимировича,

обвиняемого в совершении 4 преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159 УК РФ, п.п. «а,б» ч. 3 ст. 165 УК РФ,

Параскевич Татьяны Николаевны,

обвиняемой в совершении 9 преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159 УК РФ, 2 преступлений, предусмотренных ч. 3 ст. 174.1 УК РФ, п.п. «а,б» ч. 3 ст. 165 УК РФ,

Ерещенко Анатолия Владимировича,

обвиняемого в совершении 9 преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159 УК РФ, 3 преступлений, предусмотренных ч. 3 ст. 174.1 УК РФ п.п. «а,б» ч. 3 ст. 165 УК РФ,

Удовенко Александра Анатольевича,

обвиняемого в совершении 9 преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159 УК РФ, 3 преступлений, предусмотренных ч. 3 ст. 174.1 УК РФ, п.п. «а,б» ч. 3 ст. 165 УК РФ,

УСТАНОВИЛ:



Приговором Таганского районного суда г. Москвы от 25 декабря 2021 года осуждены: Аблязов М.К. за 9 преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159 УК РФ (в редакции Федерального закона №420-ФЗ от 07.12.2011г.), 3 преступления, предусмотренного ч. 3 ст. 174.1 УК РФ (в редакции Федерального закона №420-ФЗ от 07.12.2011г.), ч. 3 ст. 30, ч. 2 ст. 201 УК РФ в редакции Федерального закона №162-ФЗ от 08.12.2003г.), п.п. «а,б» ч. 3 ст. 165 УК РФ в редакции Федерального закона №162-ФЗ от 08.12.2003г.) к 15 годам лишения свободы с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима; Кононко И.В. за 4 преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 УК РФ (в редакции Федерального закона №420-ФЗ от 07.12.2011г.), п.п. «а,б» ч. 3 ст. 165 УК РФ в редакции Федерального закона №162-ФЗ от 08.12.2003г.), к 10 годам лишения свободы с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима; Параскевич Т.Н. за 9 преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159 УК РФ (в редакции Федерального закона №420-ФЗ от 07.12.2011г.), 2 преступления, предусмотренного ч. 3 ст. 174.1 УК РФ (в редакции Федерального закона №420-ФЗ от 07.12.2011г.), п.п. «а,б» ч. 3 ст. 165 УК РФ к 12 годам лишения свободы с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима; Ерещенко А.В. за 9 преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159 УК РФ (в редакции Федерального закона №420-ФЗ от 07.12.2011г.), 3 преступления, предусмотренного ч. 3 ст. 174.1 УК РФ (в редакции Федерального закона №420-ФЗ от 07.12.2011г.), п.п. «а,б» ч. 3 ст. 165 УК РФ в редакции Федерального закона №162-ФЗ от 08.12.2003г.) к 13 годам лишения свободы с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима; Удовенко А.А. за 9 преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159 УК РФ (в редакции Федерального закона №420-ФЗ от 07.12.2011г.), 3 преступления, предусмотренных ч. 3 ст. 174.1 УК РФ (в редакции Федерального закона №420-ФЗ от 07.12.2011г.), п.п. «а,б» ч. 3 ст. 165 УК РФ в редакции Федерального закона №162-ФЗ от 08.12.2003г.) к 13 годам лишения свободы с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима.

Гражданский иск представителя потерпевшего ОАО «БТА Банк» к Аблязову Мухтару Кабуловичу, Кононко Игорю Владимировичу, Параскевич Татьяне Николаевне, Ерещенко Анатолию Владимировичу, Удовенко Александру Анатольевичу о возмещении материального ущерба удовлетворен.

Взыскано в пользу АО «БТА Банк»: солидарно с Аблязова Мухтара Кабуловича, Параскевич Татьяны Николаевны, Ерещенко Анатолия Владимировича, Удовенко Александра Анатольевича в счет возмещения ущерба 19.212.475.044 руб. 63 коп. (по первому эпизоду); солидарно с Аблязова Мухтара Кабуловича, Кононко Игоря Владимировича, Параскевич Татьяны Николаевны, Ерещенко Анатолия Владимировича, Удовенко Александра Анатольевича в счет возмещения ущерба – 12.108.037.886 руб. (по второму эпизоду); солидарно с Аблязова Мухтара Кабуловича, Кононко Игоря Владимировича, Параскевич Татьяны Николаевны, Ерещенко Анатолия Владимировича, Удовенко Александра Анатольевича в счет

возмещения ущерба 1.566.838.386 руб. 61 коп. (по третьему эпизоду); солидарно с Аблязова Мухтара Кабуловича, Кононко Игоря Владимировича, Параскевич Татьяны Николаевны, Ерещенко Анатолия Владимировича, Удовенко Александра Анатольевича в счет возмещения ущерба 8.300.949.688 руб. 19 коп. (по четвертому эпизоду); солидарно с Аблязова Мухтара Кабуловича, Кононко Игоря Владимировича, Параскевич Татьяны Николаевны, Ерещенко Анатолия Владимировича, Удовенко Александра Анатольевича в счет возмещения ущерба 6.215.467.348 руб. 71 коп. (по пятому эпизоду); солидарно с Аблязова Мухтара Кабуловича, Параскевич Татьяны Николаевны, Ерещенко Анатолия Владимировича, Удовенко Александра Анатольевича в счет возмещения ущерба 4.476.861.732 руб. 4 коп. (по шестому эпизоду); солидарно с Аблязова Мухтара Кабуловича, Параскевич Татьяны Николаевны, Ерещенко Анатолия Владимировича, Удовенко Александра Анатольевича в счет возмещения ущерба 1.695.002.340 руб. (по седьмому эпизоду); солидарно с Аблязова Мухтара Кабуловича, Параскевич Татьяны Николаевны, Ерещенко Анатолия Владимировича, Удовенко Александра Анатольевича в счет возмещения ущерба 5.443.098.000 руб. (по восьмому эпизоду); солидарно с Аблязова Мухтара Кабуловича, Параскевич Татьяны Николаевны, Ерещенко Анатолия Владимировича, Удовенко Александра Анатольевича в счет возмещения ущерба 2.456.224.518 руб. 10 коп. (по девятому эпизоду); солидарно с Аблязова Мухтара Кабуловича, Кононко Игоря Владимировича, Параскевич Татьяны Николаевны, Ерещенко Анатолия Владимировича, Удовенко Александра Анатольевича в счет возмещения ущерба 115.856.650.599 руб. 77 коп. (по четырнадцатому эпизоду).

Снят арест, наложенный постановлениями суда с имущества: 100 % акций ОАО «Гостиничный комплекс «КОСМОС» (ИНН 7717016198) (согласно протокола наложения ареста всего 42.205.744 шт./ ООО «Кронос» 31.860.150 шт., регистрационный номер 1-02-03152-А, и ООО «Батиаль» 10.345.594 шт., регистрационный номер 1-02-03152-А /), земельные участки с кадастровыми номерами: 50:28:0050 421:14 с. Битягово; 50:28:0050 212:0002, 50:28:0050 209:0003 д. Павловское; 50:28:005 03 12:0002 д. Кучино; 50:28:0050 421:0017 д. Юсупово; 50:28:0050 421:0016 с. Никитское; 50:28:0050 212:0005, 50:28:0050 204:0093, 50:28:0050 312:0003, 50:28:0050 312:0006, д. Заболотье; 50:28:0050 213:0001, 50:28:0050 312:0004. д. Щербинка; 50:28:0050 421:0032 д. Судаково; 50:28:0050 208:10 д. Авдотьино; 50:28:0050 209:0005, 50:28:0050 201:0066 с. Константиново; 50:28:0050 212:7 д. Крюково Домодедовского района; 50:28:0050 313:0019 д. Крюково, 50:28:0050 313:21. д. Жуково, 50:28:0050 313:22 д. Чулпаново, 50:27:0020 118:95 ООО «Проектный оператор «Былово», признанные также вещественным доказательством; земельные участки с кадастровыми номерами: 50:28:0050 421:414, 50:28:0050 421:241, 50:28:0050 421:429, 50:28:0050 421:425, 50:28:0050 421:423, 50:28:0050 421:426, 50:28:0050 421:438, 50:28:0050 421:240, 50:28:0050 421:255, 50:28:0050 421:435, 50:28:0050 421:404, 50:28:0050 421:402, 50:28:0050 421:319, 50:28:0050 421:267, 50:28:0050 421:343, 50:28:0050 421:411, 50:28:0050 421:367, 50:28:0050 421:331, 50:28:0050 421:246,



50:28:0050 421:416, 50:28:0050 421:281, 50:28:0050 421:245, 50:28:0050 421:306,
50:28:0050 421:303, 50:28:0050 421:270, 50:28:0950 421:301, 50:28:0050 421:432,
50:28:0050 421:355, 50:28:0050 421:334, 50:28:0050 421:282, 50:28:0050 421:252,
50:28:0050 421:269, 50:28:0050 421:417, 50:28:0050 421:346, 50:28:0050 421:418,
50:28:0050 421:322, 50:28:0050 421:433, 50:28:0050 421:247, 50:28:0050 421:427,
50:28:0050 421:405, 50:28:0050 421:403, 50:28:0050 421:406, 50:28:0050 421:323,
50:28:0050 421:264, 50:28:0050 421:408, 50:28:0050 421:415, 50:28:0050 421:371,
50:28:0050 421:430, 50:28:0050 421:283, 50:28:0050 421:420, 50:28:0050 421:274,
50:28:0050 421:439, 50:28:0050 421:347, 50:28:0050 421:307, 50:28:0050 421:338,
50:28:0050 421:249, 50:28:0050 421:261, 50:28:0050 421:359, 50:28:0050 421:421,
50:28:0050 421:305, 50:28:0050 421:250, 50:28:0050 421:262, 50:28:0050 421:437,
50:28:0050 421:286, 50:28:0050 421:314, 50:28:0050 421:326, 50:28:0050 421:407,
50:28:0050 421:424, 50:28:0050 421:436, 50:28:0050 421:409, 50:28:0050 421:412,
50:28:0050 421:244, 50:28:0050 421:256, 50:28:0050 421:434, 50:28:0050 421:291,
50:28:0050 421:410, 50:28:0050 421:422, 50:28:0050 421:400, 50:28:0050 421:351,
50:28:0050 421:419, 50:28:0050 421:431, 50:28:0050 421:275, 50:28:0050 421:265,
50:28:0050 421:251, 50:28:0050 421:263, 50:28:0050 421:339, 50:28:0050 421:254,
50:28:0050 421:315, 50:28:0050 421:327, 50:28:0050 421:253, 50:28:0050 421:318,
50:28:0050 421:363, 50:28:0050 421:375, 50:28:0050 421:242, 50:28:0050 421:401,
50:28:0050 421:277, 50:28:0050 421:293, 50:28:0050 421:302, 50:28:0050 421:260,
50:28:0050 421:266, 50:28:0050 421:342, 50:28:0050 421:428, 50:28:0050 421:320,
50:28:0050 421:330, 50:28:0050 421:243, 50:28:0050 421:248, 50:28:0050 421:336,
50:28:0050 421:413, 50:28:0050 421:276, 50:28:0050 421:280, 50:28:0050 421:352,
50:28:0050 421:292, 50:28:0050 421:304, 50:28:0050 421:316, 50:28:0050 421:368,
50:28:0050 421:340, 50:28:0050 421:328, 50:28:0050 421:332, 50:28:0050 421:321,
50:28:0050 421:356, 50:28:0050 421:344, 50:28:0050 421:348, 50:28:0050 421:337,
50:28:0050 421:372, 50:28:0050 421:360, 50:28:0050 421:364, 50:28:0050 421:353,
50:28:0050 421:325, 50:28:0050 421:376, 50:28:0050 421:317, 50:28:0050 421:369,
50:28:0050 421:341, 50:28:0050 421:329, 50:28:0050 421:333, 50:28:0050 421:354,
50:28:0050 421:357, 50:28:0050 421:345, 50:28:0050 421:349, 50:28:0050 421:370,
50:28:0050 421:373, 50:28:0050 421:361, 50:28:0050 421:365, 50:28:0050 421:383,
50:28:0050 421:358, 50:28:0050 421:377, 50:28:0050 421:350, 50:28:0050 421:399,
50:28:0050 421:374, 50:28:0050 421:362, 50:28:0050 421:366, 50:28:0050 421:392,
50:28:0050 421:387, 50:28:0050 421:378, 50:28:0050 421:379, 50:28:0050 421:389,
50:28:0050 421:380, 50:28:0050 421:391, 50:28:0050 421:395, 50:28:0050 421:386,
50:28:0050 421:396, 50:28:0050 421:384, 50:28:0050 421:388, 50:28:0050 421:393,
50:28:0050 421:381, 50:28:0050 421:385, 50:28:0050 421:390, 50:28:0050 421:397,
50:28:0050 421:382, 50:28:0050 421:394, 50:28:0050 421:398, село Битягово;
земельные участки в д. Заболотье Домодедовского района Московской области с
кадастровыми номерами: 50:28:0050214:327 площадью 787 кв.м.,
50:28:0050214:225, 50:28:0050214:224, 50:28:0050214:44 площадью 839 кв.м.,
50:28:0050214:3 площадью 4365 кв.м.; земельный участок в д. Криковское
Домодедовского района Московской области с кадастровым номером
50:28:0050212:7; земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:005 04:21:23
50:28:005 04 21:236: 50:28:005 04 21:237 в Домодедовском районе Московск

области; земельных участков с кадастровыми номерами 78:42:18327:76, 78:42:18327:80, 78:42:18327:81, 78:42:18327:82, 78:42:18327:83, 78:42:18327:84, 78:42:18327:85, принадлежащие ЗАО «Логопарк Колпино»; имущество, включая недвижимое, принадлежащее ЗАО «Логопарк Толмачево» и/или ЗАО «Медион» и/или иным лицам и находящееся по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, примерно в 2200 м по направлению на восток от ориентира - п. Красномайский, на земельном участке, площадью 2 144 740 кв.м с кадастровым номером 54:19:034102:0224; земельные участки общей площадью 502 793 кв.м, принадлежащие ЗАО «Медион» на праве собственности и расположенные по адресу: Свердловская обл., г. Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, вл.1, имеющие кадастровые номера: 66:36:3203001:221; 66:36:3203001:222, 66:36:3203001:223, а также имущество, включая недвижимое, находящееся на вышеуказанных земельных участках и принадлежащее ЗАО «Медион»; здание (логистический комплекс), площадью 85508,4 кв.м, принадлежащее ЗАО «Медион» (ИНН 7743840066), находящееся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, 1, корп. 1 и имеющее кадастровый номер 66:36:3203001:762; а также, имущество, как находящееся в вышеуказанном строении так и имущество, служащее для обслуживания строения и/или другим способом относящееся к строению в том числе то, что участвует в технологических процессах и принадлежащее ЗАО «Медион»; здание (складской корпус № 2), площадью 109 044,3 кв.м, принадлежащее ЗАО «Медион», находящееся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, вл. 1, корп. 2 и имеющее кадастровый номер 66:36:3203001:756, а также, имущество, как находящееся в вышеуказанном строении, так и имущество, служащее для обслуживания строения и/или другим способом относящееся к строению, в том числе то, что участвует в технологических процессах, и принадлежащее ЗАО «Медион»; нежилое здание, площадью 37 кв.м, принадлежащее ЗАО «Медион», находящееся по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, д. 1 и имеющее кадастровый номер 66:36:3203001:760, а также, имущество, как находящееся в вышеуказанном строении, так и имущество, служащее для обслуживания строения и/или другим способом относящееся к строению, в том числе то, что участвует в технологических процессах и принадлежащее ЗАО «Медион»; объект незавершенного строительства, площадью 71055.3 кв.м, принадлежащий ЗАО «Медион», находящийся по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, д. 1 и имеющий кадастровый номер 66:36:3203001:763, а также, имущество, как находящееся в вышеуказанном строении, так и имущество, служащее для обслуживания строения и/или другим способом относящееся к строению, в том числе то, что участвует в технологических процессах и принадлежащее ЗАО «Медион»; канализационная сеть (ливневая), протяженностью 1294,6 пог.м, принадлежащая ЗАО «Медион», находящаяся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, д. 1 и имеющая кадастровый номер 66:36:3203001:764; канализационная сеть (хозяйственно-бытовая), протяженностью 1834,08 пог.м, принадлежащая ЗАО «Медион»,

находящаяся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, д. 1, и имеющая кадастровый номер 66:36:3203001:765; сеть хозяйственно-бытового водоснабжения протяженностью 737.37 пог.м, принадлежащая ЗАО «Медион», находящаяся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, д.1 и имеющая кадастровый номер 66:36:3203001:766; канализационная сеть (хозяйственно-бытовая), протяженностью 881.53 пог.м, принадлежащая ЗАО «Медион», находящаяся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, д. 1 и имеющая кадастровый номер 66:36:3203001:767; тепловая сеть, протяженностью 1175.14 пог.м, принадлежащая ЗАО «Медион», находящаяся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, д. 1 и имеющая кадастровый номер 66:36:3203001:769; сеть противопожарного водоснабжения, протяженностью 1122.69 пог.м, принадлежащая ЗАО «Медион», находящаяся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, д. 1 и имеющая кадастровый номер 66:36:3203001:770; канализационная сеть (ливневая), протяженностью 1659.47 пог.м, принадлежащая ЗАО «Медион», находящаяся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье пр. Индустриальный, д. 1 и имеющая кадастровый номер 66:36:3203001:773; тепловая сеть, протяженностью 1176.7 пог.м, принадлежащая ЗАО «Медион», находящаяся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, д. 1 и имеющая кадастровый номер 66:36:3203001:774; противопожарная насосная станция, принадлежащая ЗАО «Медион», находящаяся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, д.1, и имеющая кадастровый номер 66:36:3203001:782; комплекс зданий и сооружений, включая трансформаторные подстанции №1, №2, №3, принадлежащий ЗАО «Медион», находящийся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, д. 1 и имеющий кадастровый номер 66:36:3203001:792; газопровод высокого и среднего давления, принадлежащий ЗАО «Медион», находящийся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, д. 1 и имеющий кадастровый номер 66:36:3203001:797; строение (электростанция), принадлежащее ЗАО «Медион», находящееся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, вл. 1, а также имущество, как находящееся в вышеуказанном строении, так и имущество, служащее для обслуживания строения и/или другим способом относящееся к строению в том числе то, что участвует в технологических процессах, и принадлежащее ЗАО «Медион»; строение (водозаборный узел), принадлежащее ЗАО «Медион», находящееся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Пышма, п. Залесье, пр. Индустриальный, вл. 1, а также имущество, как находящееся в вышеуказанном строении, так и имущество, служащее для обслуживания строения и/или другим способом относящееся к строению в том числе то, что участвует в технологических процессах, и принадлежащее ЗАО «Медион».

Снят арест наложенный постановлениями суда с имущества - земельных участков: с кадастровыми номерами 78:42:18327:77, 78:42:18327:78, 78:42:18327:79, принадлежащие ЗАО «РИК»; с кадастровым номером 78:42:18327:87, принадлежащий ООО «АРТ-Декор»; с кадастровым номером 78:42:18327:72, принадлежащий ООО «ФоксконРУС»; с кадастровыми номерами 50:28:005 02 14:21, 50:28:005 02 14:24, расположенные в Домодедовском районе Московской области, принадлежащие ООО «СП-Сервис», с кадастровыми номерами 50:28:005 02 14:39, 50:28:005 02 14:68, 50:28:005 02 14:70, 50:28:005 02 14:72, 50:28:005 02 14:73, 50:28:005 02 14:82, 50:28:005 02 14:84, 50:28:005 02 14:86, 50:28:005 02 14:92, расположенными в Домодедовском районе Московской области, принадлежащие ООО «Аврора МС».

Вопрос ареста, наложенного на имущество Солодченко Р.В. - оставлен без разрешения, с учетом возвращения прокурору уголовного дела в отношении Солодченко Р.В.

Арест на земельные участки ООО «Пахра Филдз», ООО «Проектный оператор «Былово», ООО «Проектная компания «Юрово»: № 50:27:002 01 32:0023; расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, Краснопахорский сельский округ, вблизи д. Юрово; № 50:27:002 01 18:100; расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, Краснопахорский сельский округ, вблизи д. Красная Пахра, № 50:27:002 01 18:101; расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, Краснопахорский сельский округ, вблизи д. Красная Пахра, признанные по делу также вещественными доказательствами, а также на иное имущество и денежные средства, на которое наложен арест в рамках данного дела - не снимать.

Апелляционным определением Московского городского суда от 15 июля 2021 года указанный приговор Таганского районного суда г. Москвы в части решения суда о не снятии ареста с земельных участков ООО «Пахра Филдз», ООО «Проектный оператор «Былово», ООО «Проектная компания «Юрово», а так же с иного имущества и денежных средств – отменен, уголовное дело направлено в этой части на новое судебное рассмотрение в тот же суд в порядке ст. 397 УПК РФ, в остальной части приговор – оставлен без изменения.

Из материалов дела следует, что в ходе предварительного расследования были наложены аресты в целях обеспечения гражданского иска и других имущественных взысканий на следующее имущество:

- на 100 % долей «Simplicity Holdings Limited» (регистрационный номер HE 201192), «Investclub Investments Limited» (регистрационный номер 1401822), «Ringbell Investments Limited» (регистрационный номер 1395645), «Eminota Limited» (регистрационный номер HE 172030), «Fexon International Limited», (регистрационный номер 022460), «Primi Limited» (регистрационный номер 29277); акции «Lemur Holdings», (регистрационный номер HE 172029) «Legendcatch Services Limited» (регистрационный номер HE 205000), «International Services and Trade Ltd» (регистрационный номер 114328), «Kingdom World Inc.» (регистрационный номер 643413), «Amerito Limited» (регистрационный номер HE 147969), «Integrated Solutions Group» (регистрационный номер 03956231),

наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 24.10.2013;

- на 100 % акций ОАО «Павелецкая» (ИНН 7709503180), ЗАО «Финансовый Центр Межбанковская Валютная Биржа» (ИНН 7730055742), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 16.10.2013

- на 100 % долей ООО «Марин Гарденс» (ИНН 7702342350), ООО «Играда» (ИНН 7702726780), ООО «Матрешка Молл» Павелецкая» (ИНН 7708730399), ООО «Батиаль» (ИНН 7708649187), ООО «Деметра» (ИНН 2465082899), ООО «Проектно-строительная компания АМК-Инвест» (ИНН 7703313257), ООО «Балтон Трейд» (ИНН 7723509787), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 16.10.2013;

- на 2-х комнатную квартиру, кадастровый номер объекта 77-77-06/096/2011-044, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова, д.8, кв. 273 и машиноместо № 323, кадастровый номер объекта 77-77-07/092/2011-220, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Архитектора Власова, д.8, находящиеся в собственности Белова А.И., наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 20.01.2012;

- на денежные средства на счету, принадлежащие Аблязову М.К., на сумму 11 920 490,83 руб., наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 09.09.2011;

- на земельный участок с кадастровым номером 78:42:18327:86, принадлежащий Ткачеву А.Ю., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, п. Шушары, территория предприятия «Детскосельское», наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 14.04.2017;

- на 100% акций ЗАО «Логопарк Междуречье» (ИНН 3444144602), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 25.04.2013;

- на 100% акций Тортуга Лтд» (Tortuga Ltd, Республика Сейшельские Острова), Лион Асиапак Лтд (Lion Asiapac Ltd, Республика Сейшельские Острова), Глобал Кинг Энтерпрайзес Лтд (Global King Enterprises Ltd, Республика Сейшельские Острова), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 09.04.2014;

- на 100 % долей ООО «Проектная компания «Юрово» (ИНН 7715620252), ООО «Пахра Филдз» (ИНН 7715620118), ООО «Проектный оператор «Былово» (ИНН 7715620100), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 09.04.2014;

- на земельные участки с кадастровыми номерами 50:27:0020 118:100 (ООО «Пахра Филдз»), 50:27:0020 132:23 (ООО «ПК «Юрово»), находящийся в Московской области, Подольском районе, Краснопахорский с.о., вблизи д. Красная Пахра, наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 01.08.2012;

- на имущество, находящееся в управлении ООО «УК Флеминг Фэмили энд Партнерс»: на земельный участок с кадастровым номером: 50:27:0020-118:101 находящийся в Московской области, Подольском районе, Краснопахорский с.о. вблизи д. Красная Пахра, земельный участок с кадастровым номером

50:28:0050 421:235 и земельный участок вблизи с. Константиново, с кадастровым номером 50:28:0050 209:6, наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 12.09.2012;

- на 100 % долей ООО «Строй-Элит» (ИНН 7709710035), ООО «ЦентрИнвест» (ИНН 7707607547), ООО «ИнвестХолдингСтрой» (ИНН 7702620706), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 27.03.2013;

- на 100% акций ЗАО «Логопарк Колпино» (ИНН 7840346053), ЗАО «Русская недвижимость» (ИНН 7701678340), ЗАО «Центральная Девелоперская компания» (ИНН 7704614391), ЗАО «Бизнес-элит» (ИНН 7706631554), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 27.03.2013;

- на земельные участки в Домодедовском районе Московской области с кадастровыми номерами 50:28:0050 212:6, 50:28:0050 313:38, 50:28:0050 313:39; д. Крюково 50:28:0050 209:4. д. Поливаново ООО «ЮнитИнвест», наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 09.08.2012;

- на земельные участки в село Битягово с кадастровыми номерами

50:28:0050 421:453,	50:28:0050 421:465,	50:28:0050 421:478,
50:28:0050 421:450,	50:28:0050 421:462,	50:28:0050 421:474,
50:28:0050 421:287,	50:28:0050 421:311,	50:28:0050 421:489,
50:28:0050 421:501,	50:28:0050 421:513,	50:28:0050 421:525,
50:28:0050 421:510,	50:28:0050 421:522,	50:28:0050 421:534,
50:28:0050 421:546,	50:28:0050 421:297,	50:28:0050 421:539,
50:28:0050 421:290,	50:28:0050 421:310,	50:28:0050 421:455,
50:28:0050 421:467,	50:28:0050 421:440,	50:28:0050 421:452,
50:28:0050 421:464,	50:28:0050 421:477,	50:28:0050 421:480,
50:28:0050 421:492,	50:28:0050 421:504,	50:28:0050 421:516,
50:28:0050 421:528,	50:28:0050 421:540,	50:28:0050 421:533,
50:28:0050 421:545,	50:28:0050 421:296,	50:28:0050 421:312,
50:28:0050 421:490,	50:28:0050 421:502,	50:28:0050 421:457,
50:28:0050 421:469,	50:28:0050 421:442,	50:28:0050 421:454,
50:28:0050 421:466,	50:28:0050 421:479,	50:28:0050 421:295,
50:28:0050 421:481,	50:28:0050 421:493,	50:28:0050 421:505,
50:28:0050 421:517,	50:28:0050 421:529,	50:28:0050 421:514,
50:28:0050 421:526,	50:28:0050 421:538,	50:28:0050 421:309,
50:28:0050 421:543,	50:28:0050 421:294,	50:28:0050 421:447,
50:28:0050 421:459,	50:28:0050 421:471,	50:28:0050 421:444,
50:28:0050 421:456,	50:28:0050 421:468,	50:28:0050 421:484,
50:28:0050 421:496,	50:28:0050 421:508,	50:28:0050 421:520,
50:28:0050 421:532,	50:28:0050 421:544,	50:28:0050 421:537,
50:28:0050 421:300,	50:28:0050 421:482,	50:28:0050 421:494,
50:28:0050 421:483,	50:28:0050 421:461,	50:28:0050 421:473,
50:28:0050 421:446,	50:28:0050 421:458,	50:28:0050 421:470,
50:28:0050 421:443,	50:28:0050 421:299,	50:28:0050 421:485,
50:28:0050 421:497,	50:28:0050 421:509,	50:28:0050 421:521,



50:28:0050 421:506,	50:28:0050 421:518,	50:28:0050 421:530,
50:28:0050 421:542,	50:28:0050 421:289,	50:28:0050 421:313,
50:28:0050 421:547,	50:28:0050 421:298,	50:28:0050 421:451,
50:28:0050 421:463,	50:28:0050 421:475,	50:28:0050 421:448,
50:28:0050 421:460,	50:28:0050 421:472,	50:28:0050 421:476,
50:28:0050 421:488,	50:28:0050 421:500,	50:28:0050 421:512,
50:28:0050 421:524,	50:28:0050 421:536,	50:28:0050 421:548,
50:28:0050 421:541,	50:28:0050 21:288,	50:28:0050 421:308,
50:28:0050 421:486,	50:28:0050 421:498,	50:28:0050 421:487,
50:28:0050 421:491,	50:28:0050 421:495,	50:28:0050 421:499,
50:28:0050 421:503,	50:28:0050 421:507,	50:28:0050 421:514,
50:28:0050 421:515,	50:28:0050 421:519,	50:28:0050 421:523,
50:28:0050 421:527,	50:28:0050 421:531,	50:28:0050 421:535,
50:28:0050 421:279,	50:28:0050 421:257,	50:28:0050 421:258,
50:28:0050 421:259,	50:28:0050 421:271,	50:28:0050 421:335,
50:28:0050 421:268,	50:28:0050 421:273,	50:28:0050 421:285,
50:28:0050 421:278,	50:28:0050 421:272,	50:28:0050 421:284,
50:28:0050 421:324,		

§ - на земельные участки с кадастровыми номерами: вблизи деревни Заболотье Московской области г. Домодедово ДНП «Серебряная подкова» 50:28:0050214:101; 50:28:0050214:53; 50:28:0050214:131; 50:28:0050214:153; 50:28:0050214:156; 50:28:0050214:172; 50:28:0050214:173; 50:28:0050214:21; 50:28:0050214:24; 50:28:0050214:25; 50:28:0050214:26; 50:28:0050214:27; 50:28:0050214:3; 50:28:0050214:38; 50:28:0050214:39; 50:28:0050214:4; 50:28:0050214:44; 50:28:0050214:46; 50:28:0050214:48; 50:28:0050214:5; 50:28:0050214:57; 50:28:0050214:6; 50:28:0050214:60; 50:28:0050214:68; 50:28:0050214:70; 50:28:0050214:72; 50:28:0050214:73; 50:28:0050214:75; 50:28:0050214:82; 50:28:0050214:84; 50:28:0050214:86; 50:28:0050214:9; 50:28:0050214:92;

§ - на земельные участки 50:28:0050 107:0003, расположенный в д. Павловское, 50:28:0050 421:19, 50:28:0050 421:20, 50:28:0050 421:130, 50:28:0050 421:22, расположенные в с. Битягово, 50:28:0050 313:23, 50:28:0050 313:31, расположенные в д. Поливаново, 50:28:0050 313:20, расположенный в д. Чулпаново, 50:28:0050 421:15, 50:28:0050 421:31, расположенные в д. Юсупово, 50:28:0050 421:13, 50:28:0050 313:0027, расположенные в д. Жуково, 50:28:0050 208:5, 50:28:0050 313:15, 50:28:0050 208:9, расположенные в д. Овчинки, 50:28:0050 618:20, расположенный в д. Авдотьино, 50:28:0050 212:3, 50:28:0050 212:4, расположенные в д. Заболотье, 50:28:0050 209:9, расположенный в с. Константиново, 50:28:0050 104:59, 50:28:0050 104:58, 50:28:0050 104:123 50:28:0050 104:124, 50:28:0000 000:210, наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 09.08.2012;

§ - на 100 % акций ЗАО «Логопарк Толмачёво» (ИНН 5433166541), арестованные, наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 25.01.2015;

- на земельные участки, расположенные в Домодедовском районе Московской области (СНТ «Серебряная подкова») с кадастровыми номерами 50:28:0050 214:46, 50:28:0050 214:337, 50:28:0050 214:340, наложенный наложен постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 25.01.2015.

Поскольку приговором суда удовлетворен гражданский иск, то суд считает необходимым снять арест с денежных средств в сумме 11 920 490,83 руб., принадлежащих Аблязову М.К., который наложен постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 09.09.2011 и обратить на указанные денежные средства взыскание в счет удовлетворенного гражданского иска.

Как следует из приговора суда в целях хищения денежных средств АО «БТА Банк» осужденные использовали организации ООО «Пахра Филдз», ООО «Проектный оператор «Былово», ООО «Проектная компания «Юрово», от имени которых заключили кредитные договора и похитили денежные средства АО «БТА Банк», которые были выданы под залог (ипотеку), в том числе земельных участков, принадлежащих указанным организациям, расположенных в Подольском районе Московской области по указанным адресам, при этом также в целях хищения имущества АО «БТА Банк» указанные договора залога (ипотеки) были расторгнуты на основании поддельных документов.

При таких данных, суд считает необходимым снять аресты: на 100 % долей ООО «Проектная компания «Юрово» (ИНН 7715620252), ООО «Пахра Филдз» (ИНН 7715620118), ООО «Проектный оператор «Былово» (ИНН 7715620100), которые наложены постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 09.04.2014; на земельные участки с кадастровыми номерами 50:27:0020 118:100 (ООО «Пахра Филдз»), 50:27:0020 132:23 (ООО «ПК «Юрово»), находящийся в Московской области, Подольском районе, Краснопахорский с.о., вблизи д. Красная Пахра, который наложен постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 01.08.2012; на имущество, находящееся в управлении ООО «УК Флеминг Фэмили энд Партнерс»: на земельный участок с кадастровым номером: 50:27:0020 118:101, находящийся в Московской области, Подольском районе, Краснопахорский с.о., вблизи д. Красная Пахра, земельный участок с кадастровым номером: 50:28:0050 421:235 и земельный участок вблизи с. Константиново, с кадастровым номером 50:28:0050 209:6, арест на которые наложен постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 12.09.2012 и обратить взыскание на данное имущество в счет удовлетворенного гражданского иска.

Так же суд по этим же основаниям, исходя из установленных приговором суда судом фактических обстоятельств дела, считает необходимым снять арест: с 100 % долей «Simplicity Holdings Limited» (регистрационный номер HE 201192), «Investclub Investments Limited» (регистрационный номер 1401822), «Ringbell Investments Limited» (регистрационный номер 1395645), «Eminota Limited» (регистрационный номер HE 172030), «Fexon International Limited» (регистрационный номер 022460), «Primi Limited» (регистрационный номер 29277), акции «Lemur Holdings», (регистрационный номер HE 172029) «Legendcatch Services Limited» (регистрационный номер HE 205000), «International Services and Trade Ltd» (регистрационный номер 114328), «Kingdom World Inc.» (регистрационный номер

643413), «Amerito Limited» (регистрационный номер ПЭ 147969), «Integrated Solutions Group» (регистрационный номер 03956231), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 24.10.2013; на 100 % акций ОАО «Павелецкая» (ИНН 7709503180), ЗАО «Финансовый Центр Межбанковская Валютная Биржа» (ИНН 7730055742), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 16.10.2013; 100 % долей ООО «Марин Гарденс» (ИНН 7702342350), ООО «Играда» (ИНН 7702726780), ООО «Матрешка Молл» Павелецкая» (ИНН 7708730399), ООО «Багиаль» (ИНН 7708649187), ООО «Деметра» (ИНН 2465082899), ООО «Проектно-строительная компания АМК-Инвест» (ИНН 7703313257), ООО «Балтон Трейд» (ИНН 7723509787), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 16.10.2013; на 100% долей ООО «Строй-Элит» (ИНН 7709710035), ООО «ЦентрИнвест» (ИНН 7707607547), ООО «ИнвестХолдингСтрой» (ИНН 7702620706), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 27.03.2013; 100% акций ЗАО «Логопарк Колпино» (ИНН 7840346053); ЗАО «Русская недвижимость» (ИНН 7701678340), ЗАО «Центральная Девелоперская компания» (ИНН 7704614391), ЗАО «Бизнес-элит» (ИНН 7706631554), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 27.03.2013; на 100 % акций ЗАО «Логопарк Толмачёво» (ИНН 5433166541), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 25.01.2015 и обратиться с иском о взыскании на данное имущество в счет удовлетворенного гражданского иска, поскольку указанные организации были подконтрольными осужденным и использовались в целях совершения преступления.

В остальной части в настоящее время оснований для снятия ареста с иного вышеуказанного имущества суд не находит, поскольку он наложен в целях обеспечения гражданского иска, приговор суда в этой части не исполнен, сведений о невозможности его исполнения не имеется, при этом лица, являющиеся в настоящее время собственниками этого имущества, которое было ими получено в результате преступных действий осужденных, ссылаются на то, что они являются его добросовестными приобретателями, что подлежит установлению в рамках гражданского судопроизводства.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 115, 397 УПК РФ, суд

ПОСТАНОВИЛ:

Снять арест с денежных средств в сумме 11 920 490,83 руб., принадлежащих Аблязову М.К., который наложен постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 09.09.2011 и обратиться на указанные денежные средства с иском о взыскании в счет удовлетворенного гражданского иска.

Снять аресты: на 100 % долей ООО «Проектная компания «Юрово» (ИНН 7715620252), ООО «Пахра Филдз» (ИНН 7715620118), ООО «Проектный оператор «Былово» (ИНН 7715620100), которые наложены постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 09.04.2014; на земельные участки с кадастровыми


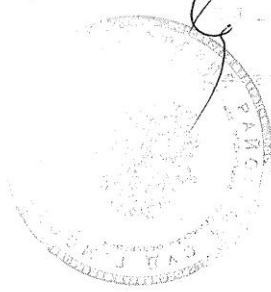

померами 50:27:0020 118:100 (ООО «Пахра Филдз»), 50:27:0020 132:23 (ООО «ГК «Юрово»), находящийся в Московской области, Подольском районе; Краснопахорский с.о., вблизи д. Красная Пахра, который наложен постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 01.08.2012; на имущество, находящееся в управлении ООО «УК Флеминг Фэмили энд Партнерс»: на земельный участок с кадастровым номером: 50:27:0020 118:101, находящийся в Московской области, Подольском районе, Краснопахорский с.о., вблизи д. Красная Пахра, земельный участок с кадастровым номером: 50:28:0050 421:235 и земельный участок вблизи с. Константиново, с кадастровым номером 50:28:0050 209:6, арест на которые наложен постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 12.09.2012 и обратиться взыскание на данное имущество в счет удовлетворенного гражданского иска.

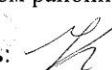
Снять аресты: с 100 % долей «Simplesity Holdings Limited» (регистрационный номер HE 201192), «Investclub Investments Limited» (регистрационный номер 1401822), «Ringbell Investments Limited» (регистрационный номер 1395645), «Eminota Limited» (регистрационный номер HE 172030), «Fexon International Limited» (регистрационный номер 022460), «Primi Limited» (регистрационный номер 29277), акции «Lemur Holdings», (регистрационный номер HE 172029) «Legendcatch Services Limited» (регистрационный номер HE 205000), «International Services and Trade Ltd» (регистрационный номер 114328), «Kingdom World Inc.» (регистрационный номер 643413), «Amerito Limited» (регистрационный номер HE 147969), «Integrated Solutions Group» (регистрационный номер 03956231), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 24.10.2013; на 100 % акций ОАО «Павелецкая» (ИНН 7709503180), ЗАО «Финансовый Центр Межбанковская Валютная Биржа» (ИНН 7730055742), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 16.10.2013; 100 % долей ООО «Марин Гарденс» (ИНН 7702342350), ООО «Играда» (ИНН 7702726780), ООО «Матрешка Молл» Павелецкая» (ИНН 7708730399), ООО «Батиаль» (ИНН 7708649187), ООО «Деметра» (ИНН 2465082899), ООО «Проектно-строительная компания АМК-Инвест» (ИНН 7703313257), ООО «Балтон Трейд» (ИНН 7723509787), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 16.10.2013; на 100 % долей ООО «Строй-Элит» (ИНН 7709710035), ООО «ЦентрИнвест» (ИНН 7707607547), ООО «ИнвестХолдингСтрой» (ИНН 7702620706), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 27.03.2013; 100% акций ЗАО «Логопарк Колпино» (ИНН 7840346053), ЗАО «Русская недвижимость» (ИНН 7701678340), ЗАО «Центральная Девелоперская компания» (ИНН 7704614391), ЗАО «Бизнес-элит» (ИНН 7706631554), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 27.03.2013; на 100 % акций ЗАО «Логопарк Толмачёво» (ИНН 5433166541), наложенный постановлением Тверского районного суда г. Москвы от 25.01.2015 и обратиться взыскание на данное имущество в счет удовлетворенного гражданского иска.

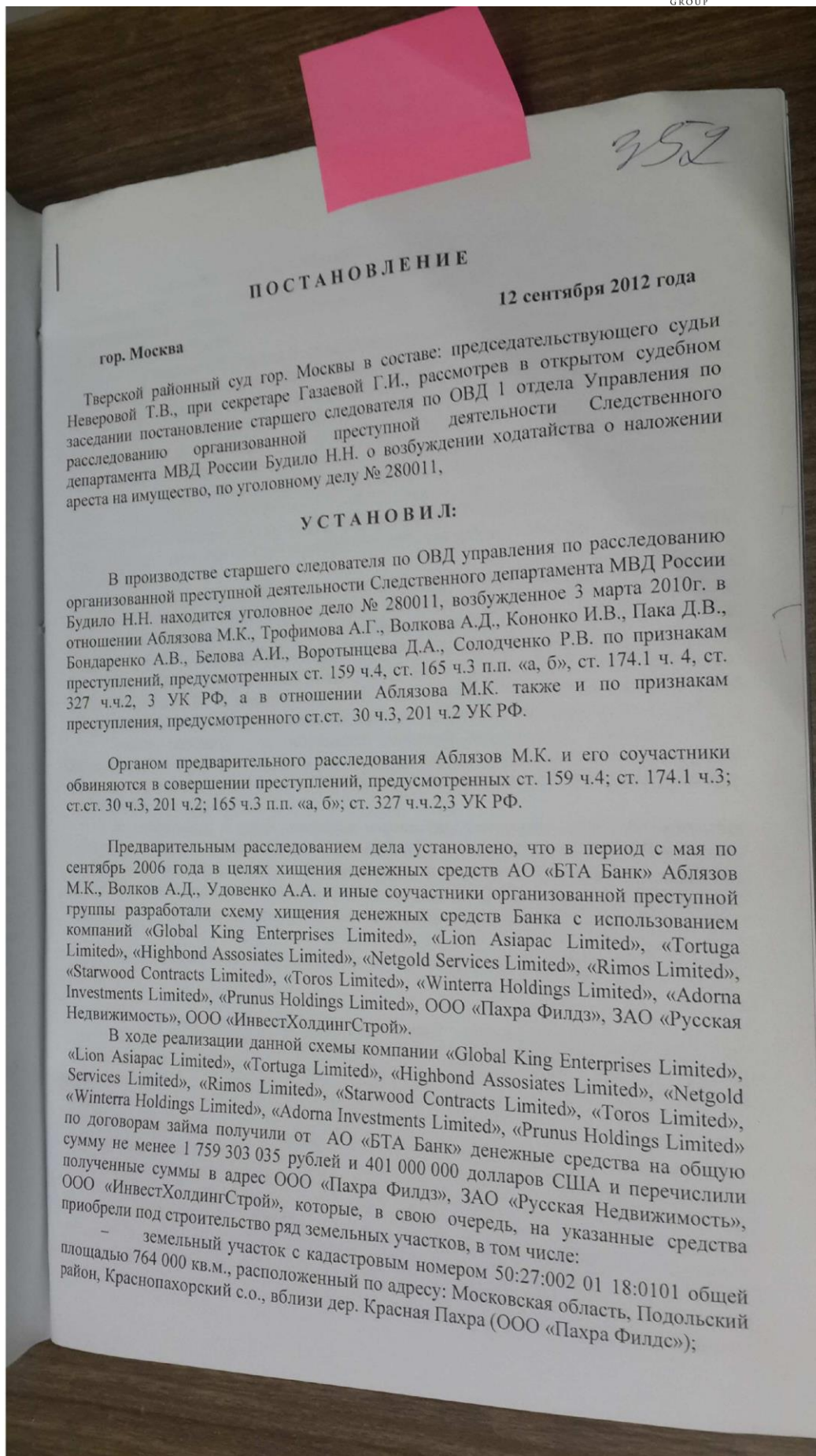
В остальной части аресты на вышеуказанное недвижимое имущество не снимать.

Постановление может быть обжаловано в Московский городской суд в течении 10 суток со дня вынесения.

Судья:

Прошито и пронумеровано
На 7 листах
Подлинник(и) хранятся
в материалах уголовного дела № 1-25/2020
в Таганском районном суде г. Москвы.
Судья:
Секретарь: 

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

12 сентября 2012 года

гор. Москва

Тверской районный суд гор. Москвы в составе: председательствующего судьи Неверовой Т.В., при секретаре Газаевой 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., Воротынцева 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 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 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 Филдс»);

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» в 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,

38-4

расположенные в Домодедовском и Подольском районах Московской области, находившиеся в собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой», ЗАО «Центральная девелоперская компания», ООО «ЦентрИнвест», 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 Аблязова М.К., Волкова А.Д., Бондаренко А.В., Белова А.И., Воротынцева 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 для финансирования деятельности указанной организованной преступной группы, в том числе на оплату услуг подконтрольных подставных директоров, на регистрацию и оформление необходимых для совершения преступлений документов, на личное материальное обогащение.

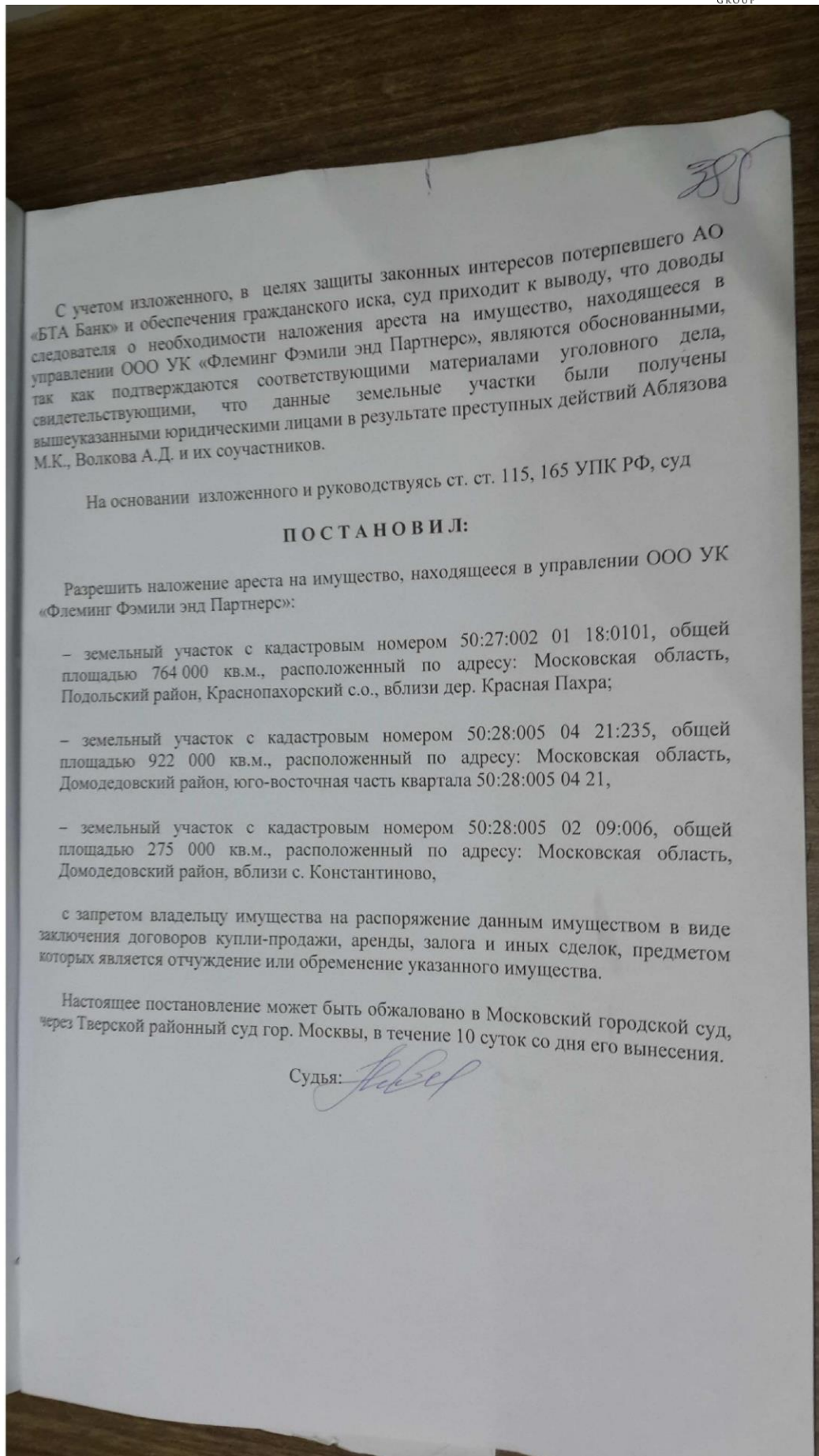
Исследовав представленные материалы, выслушав участников процесса, суд приходит к выводу, что рассматриваемое ходатайство подлежит удовлетворению, по следующим основаниям.

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 инкриминируемых Аблязову 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 «ЦентрИнвест», ООО «Бизнес Элит», ООО «Пахра Филдз», ЗАО «Русская недвижимость» в результате преступных действий Аблязова М.К., Волкова А.Д. и их соучастников, при этом АО «БТА Банк» причинен материальный ущерб.





В Судебную коллегию по уголовным делам
Московского городского суда: 107076, г. Москва, ул.
Богородский вал, д. 8 через Тверской районный суд
г. Москвы: 127051, г. Москва, Цветной бульвар, д.25а

От ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи»
Место нахождения: 125009, г. Москва, Романов пер.,
д.4, стр.2
Тел./факс (495) 411-53-00/(495) 411-53-01

Уголовное дело № 280011

АПЕЛЛЯЦИОННАЯ ЖАЛОБА

на Постановление Тверского районного суда г. Москвы от 12 сентября 2012 г.

На основании Постановления Тверского районного суда г. Москвы от 12 сентября 2012 (далее – Постановление) наложен арест на земельный участок с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0101, площадью 764 000 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи дер. Красная Пахра, входящий в состав Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество».

Указанное судебное постановление является незаконным, необоснованным, не соответствующим требованиям УПК РФ, нарушающим права владельцев инвестиционных паев и ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (предыдущее название – ООО Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнерс»), которая осуществляет доверительное управление имуществом вышеуказанного паевого инвестиционного фонда, по изложенным ниже основаниям.

1. Частью 1 ст.115 УПК РФ установлено, что для обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска, других имущественных взысканий или возможной конфискации имущества следователь возбуждает перед судом ходатайство о наложении ареста на имущество подозреваемого, обвиняемого или лиц, несущих по закону материальную ответственность за их действия.

В соответствии с Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 31 января 2011 № 1-П «... наложение в порядке обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска ареста на имущество лица, несущего по закону материальную ответственность за чужие действия перед гражданским истцом по уголовному делу, предполагает привлечение его в качестве гражданского ответчика...».

Согласно ч.1 ст.54 УПК РФ в случае привлечения физического или юридического лица в качестве гражданского ответчика следователь обязан вынести постановление.

Постановление о привлечении в качестве гражданского ответчика по уголовному делу № 280011 не вручалось представителю ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (далее – «Управляющая компания»).

Управляющая компания в установленном законом порядке не признавалась гражданским ответчиком по уголовному делу № 280011.

Также отсутствуют какие-либо правоотношения или иные законные основания для признания Управляющей компании материально ответственной за действия лиц, которые

обвиняются в совершении деяний, являющихся предметом расследования по уголовному делу № 280011.

Подвергнутый аресту земельный участок входит в состав указанного закрытого паевого инвестиционного фонда. Данный земельный участок был правомерно приобретен в состав Фонда и Управляющая компания является добросовестным приобретателем этого имущества.

Согласно п.3 ст.15 Федерального закона № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (далее - Закон) 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 вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Постановлением от 12 сентября 2012 г. нарушены права Управляющей компании, поскольку в связи с наложением ареста Управляющая компания не может надлежащим образом осуществлять доверительное управление имуществом паевого инвестиционного фонда.

Кроме того, в соответствии с п. 2 ст. 14 Закона имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.

Арест земельного участка, входящего в состав Фонда, нарушает права (статьи 14 и 18 Закона) владельца инвестиционных паев, которым в настоящее время является Центральный банк Российской Федерации.

Исходя из правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в ряде его решений, в том числе в Постановлениях Конституционного Суда Российской Федерации от 25 марта 2008 года № 6-П и от 26 февраля 2010 года № 4-П, однородные по своей юридической природе отношения в силу принципа юридического равенства должны регулироваться одинаковым образом. **Поскольку гражданско-правовые требования о возмещении имущественного вреда, причиненного преступлением**, - вне зависимости от того, подлежат они рассмотрению в гражданском или уголовном судопроизводстве, - **разрешаются в соответствии с нормами гражданского законодательства**, суды общей юрисдикции при рассмотрении в уголовном судопроизводстве вопросов, касающихся отношений собственности, не должны допускать подмены частноправовых механизмов разрешения споров о собственности уголовно-процессуальными средствами, направленными на достижение публично-правовых целей уголовного судопроизводства (данная правовая позиция также закреплена в Постановлении Конституционного суда от 31 января 2011 года N 1-П).

2. Согласно ч.1 ст.389.4 УПК РФ жалоба на постановление суда первой инстанции подается в апелляционном порядке в течение десяти суток со дня его вынесения.

В соответствии с ч.1 ст.389.5 УПК РФ в случае пропуска срока обжалования по уважительной причине лица, имеющие право подать жалобу, могут ходатайствовать перед судом, вынесшим обжалуемое решение, о восстановлении пропущенного срока.

ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» не извещалась Тверским районным судом г. Москвы о дне рассмотрения ходатайства следователя о разрешении наложения ареста на имущество и не знало о вынесении 12 сентября 2012 года обжалуемого судебного постановления.

В рамках текущей деятельности по доверительному управлению Фондом Управляющая компания обратилась в Управление Росреестра по Москве с запросом о предоставлении выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которая была получена 22 ноября 2013 г. Из указанной выписки стало известно о наличии обременения

7

земельного участка в виде ареста на основании Постановления Тверского суда от 12.09.2012 г. Подтверждением данного обстоятельства является прилагаемая выписка из ЕГРП и расписка Росреестра, подтверждающая дату получения выписки.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 127, 389.1, 389.2, 389.5 УПК РФ

ПРОСИМ СУД:

1. Восстановить пропущенный срок на апелляционное обжалование Постановления Тверского районного суда г. Москвы от 12 сентября 2012 г.
2. Отменить Постановление Тверского районного суда г. Москвы от 12 сентября 2012 г. в части разрешения наложить арест на земельный участок с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0101, площадью 764 000 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи дер. Красная Пахра.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Копии апелляционной жалобы
2. Копия выписки Управления Росреестра по Москве от 18 ноября 2013 г.
3. Копия расписки Росреестра.
4. Копия Правил доверительного управления ЗПИФ «Содружество» с изменениями и дополнениями.
5. Копия выписки из ЕГРЮЛ.

02.12.2013 г.

Генеральный директор
ООО УК «Джи Эйч Пи»

А.А. Глинская





242/2014-46021(2)

**ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, www.10aas.arbitr.ru**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

г. Москва
07 августа 2014 года

Дело № А41-27710/11

Резолютивная часть постановления объявлена 04 августа 2014 года

Постановление изготовлено в полном объеме 07 августа 2014 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Катькиной Н.Н.,

судей Бархатова В.Ю., Коновалова С.А.,

при ведении протокола судебного заседания: Чугуевой Н.Н.,

при участии в заседании:

от акционерного общества «БТА Банк» (Республика Казахстан): Каратаева А.В. по доверенности № 01-288-2/447 от 31.01.14;

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области: Большакова Е.В. по доверенности № 191-Д от 12.05.14;

от Центрального банка Российской Федерации: Пестровский В.М. по доверенности № 216 от 06.07.12; Шерстюк О.В. по доверенности № 1 от 09.01.14;

от общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Флеминг Фэмели энд Партнерс»): Курашов А.В. по доверенности б/н от 02.09.13,

рассмотрев в судебном заседании дело №А41-27710/11 по иску акционерного общества «БТА Банк» к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, обществу с ограниченной ответственностью «Пахра

Филдз», обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнерс» о признании недействительным соглашения и незаконными действий,

по встречному иску общества с ограниченной ответственностью «Пахра Филдз» к акционерному обществу «БТА Банк» о признании права залога (ипотеки) прекратившимся, с участием третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Компания Global King Enterprises Ltd (Республика Сейшельские Острова), Компания Bellgrove Holding Sarl (Люксембург), общество с ограниченной ответственностью «АМТ Банк» в лице ликвидатора – Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов», Центральный Банк Российской Федерации,

УСТАНОВИЛ:

Акционерное общество (АО) «БТА Банк» (предыдущее наименование – Акционерное общество «Банк ТуранАлем») обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управлению Росреестра) по Московской области, обществу с ограниченной ответственностью (ООО) «Пахра Филдз», ООО Управляющая компания (УК) «Флеминг Фэмили Партнерс», в котором просило:

1. Признать незаконными действия Управления Росреестра по Московской области:

1.1. выразившиеся в государственной регистрации Соглашения от 19.01.09 о расторжении Договора об ипотеке №РФ07/003 от 25.06.07;

1.2. выразившиеся в погашении регистрационных записей об ипотеке земельных участков, возникшей из Договора ипотеки №РФ07/003 от 25.06.07, зарегистрированного 22.10.07 Управлением Росреестра по Московской области за № 50-50-98/028/2007-093;

1.3. выразившиеся в государственной регистрации:

– права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество»;

– доверительного управления в пользу ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» в отношении земельного участка площадью 764 000 кв.м., кадастровый номер 50:27:002 01 18:0101, государственный регистрационный номер записи № 50-50-27/054/2010-437 от 13.11.10;

1.4. выразившиеся в погашении регистрационной записи о праве собственности ООО «Пахра филдз» на земельный участок площадью 764 000 кв.м., кадастровый номер 50:27:002 01 18:0101, в связи с совершением сделки по его передаче в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество».

2. Признать недействительной сделку по передаче ООО «Пахра филдз» земельного участка площадью 764 000 кв.м., кадастровый номер 50:27:002 01 18:0101, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество».

Применить последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

3. Обязать Управление Росреестра по Московской области:

3.1. аннулировать регистрационную запись о государственной регистрации Соглашения от 19.01.09 о расторжении Договора об ипотеке №РФ07/003 от 25.06.07;

3.2. восстановить регистрационные записи о государственной регистрации договора ипотеки и ипотеке земельных участков, возникшей из Договора ипотеки №РФ07/003 от 25.06.07, зарегистрированного 22.10.07 Управлением федеральной регистрационной службы по Московской области за №50-50-98/028/2007-093;

3.3. аннулировать регистрационные записи №50-50-27/054/2010-437 от 13.11.10 о государственной регистрации:

– права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество»;

– доверительного управления в пользу ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» в отношении земельного участка, площадью 764 000 кв.м., кадастровый номер 50:27:002 01 18:0101, а также восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО «Пахра Филдз» на указанный земельный участок (т. 1, л.д. 7-13).

Иск заявлен на основании статей 13, 16, 18, 19, 20, 29 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», статей 1, 25, 37, 39 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», статей 53, 167, 168, 450, 452, 334, 352 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 13, 21 Федерального закона «Об инвестиционных фондах», статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением Арбитражного суда Московской области от 27 июля 2011 года к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, были привлечены Компания Global King Enterprises Ltd (Республика Сейшельские Острова), Компания Bellgrove Holding Sarl (Люксембург) (т. 1, л.д. 1-3).

До вынесения судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу спора, АО «БТА Банк» в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнило заявленные требования, просило:

1. Признать недействительным Соглашение от 19.01.09 о расторжении Договора об ипотеке от 25.06.07, оформленное между ООО «Пахра Филдз» и АО «Банк ТуранАлем», государственный регистрационный номер записи 50-50-98/008/2009-221 от 20.02.09.

Применить последствия недействительности сделки, а именно:

признать (восстановить) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на следующие земельные участки:

– земельный участок площадью 267 000 кв.м., кадастровый номер 50:27:002 01 18:0100,

– земельный участок площадью 764 000 кв.м., кадастровый номер 50:27:002 01 18:0101.

2. Признать незаконными действия Управления Росреестра по Московской области:

2.1. выразившиеся в государственной регистрации Соглашения от 19.01.09 о расторжении Договора об ипотеке № РФ07/003 от 25.06.07, государственный регистрационный номер записи 50-50-98/008/2009-221 от 20.02.09.

2.2. выразившиеся в погашении регистрационных записей об ипотеке земельных участков, возникшей из Договора ипотеки № РФ07/003 от 25.06.07, зарегистрированного 22.10.07 Управлением Росреестра по Московской области за № 50-50-98/028/2007-093.

2.3. выразившиеся в государственной регистрации:

– права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество»;

– доверительного управления в пользу ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» в отношении земельного участка площадью 764 000 кв.м., кадастровый

номер 50:27:002 0118:0101, государственный регистрационный номер записи №50-50-27/054/2010-437 от 13.11.10.

2.4. выразившиеся в погашении регистрационной записи о праве собственности ООО «Пахра филдз» на земельный участок площадью 764 000 кв.м., кадастровый номер 50:27:002 01 18:0101, в связи с совершением сделки по его передаче в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество».

3. Признать недействительной сделку по передаче ООО «Пахра Филдз» земельного участка площадью 764 000 кв.м., кадастровый номер 50:27:002 01 18:0101, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество». Применить последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

4. Обязать Управление Росреестра по Московской области:

4.1. аннулировать регистрационную запись о государственной регистрации Соглашения от 19.01.09 о расторжении Договора об ипотеке №РФ07/003 от 25.06.07, государственный регистрационный номер записи 50-50-98/008/2009-221 от 20.02.09.

4.2. восстановить регистрационные записи о государственной регистрации договора ипотеки и ипотеке земельных участков, возникшей из Договора ипотеки № РФ07/003 от 25.06.07, зарегистрированного 22.10.07 Управлением Росреестра по Московской области за № 50-50-98/028/2007-093;

4.3. аннулировать регистрационные записи №50-50-27/054/2010-437 от 13.11.10 о государственной регистрации:

– права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество»;

– доверительного управления в пользу ООО УК «Флеминг Эмили энд Партнерс» в отношении земельного участка, площадью 764 000 кв.м, кадастровый номер 50:27:002 0118:0101, а также восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО «Пахра Филдз» на указанный земельный участок (т. 3, л.д. 29-30).

ООО «Пахра Филдз» в порядке статьи 132 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации было заявлено встречное исковое заявление к АО «БТА Банк» о признании права залога (ипотеки) в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0100 площадью 276 000 кв.м., расположенного в Подольском районе Краснопахорском со. Московской области вблизи села Красная Пахра, и земельного

участка с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0101 площадью 764 000 кв.м., расположенного в Подольском районе Краснопахорском со. Московской области вблизи села Красная Пахра, переданного ООО «Пахра Филдз» в залог АО «БТА Банк» по Договору об ипотеке от 25.06.07 в обеспечение обязательств третьего лица – Компании Glodal King Enterprasis Ltd. (Республика Сейшельские Острова) по Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/07/10 и заключенному в рамках него Договору банковского займа № 2000/07/100/290, прекратившимся 29.04.08 (т. 3, л.д. 116-117).

Определением Арбитражного суда Московской области от 09 апреля 2012 года к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, было привлечено ООО «АМТ Банк» в лице ликвидатора – Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» (т. 3, л.д. 145).

Решением Арбитражного суда Московской области от 14 сентября 2012 года в удовлетворении иска АО «БТА Банк» было отказано; встречный иск ООО «Пахра-Филдз» к АО «БТА Банк» был удовлетворен: право залога (ипотеки) в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0100 площадью 276 000 кв.м., расположенного в Подольском районе Краснопахорском со. Московской области вблизи села Красная Пахра, и земельного участка с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0101 площадью 764 000 кв.м., расположенного в Подольском районе Краснопахорском со. Московской области вблизи села Красная Пахра, переданного ООО «Пахра Филдз» в залог АО «БТА Банк» по Договору об ипотеке от 25.06.07 в обеспечение обязательств третьего лица - Компании Glodal King Enterprasis Ltd. (Республика Сейшельские острова) по Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/07/10 и заключенному в рамках него Договору банковского займа №2000/07/100/290, было признано прекратившимся 29.04.08 (т. 21, л.д. 6-21).

Не согласившись с вынесенным судебным актом, АО «БТА Банк» обратилось в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда первой инстанции отменить, указывая на нарушение судом первой инстанции норм процессуального права (т. 21, л.д. 36-55).

Определением от 22 июля 2013 года Десятый арбитражный апелляционный суд перешел к рассмотрению дела № А41-27710/11 по правилам рассмотрения дел в суде

первой инстанции, поскольку данное дело в суде первой инстанции было рассмотрено в отсутствие представителей Компании Global King Enterprises Ltd (Республика Сейшельские Острова) и Компании Bellgrove Holding Sarl (Люксембург), не извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, кроме того, суд привлек к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Центральный банк Российской Федерации, поскольку обжалуемое решение было принято судом о его правах и об обязанностях (т. 23, л.д. 53-59).

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 23 января 2014 года решение Арбитражного суда Московской области от 14 сентября 2012 года было отменено. Соглашение от 19 января 2009 года о расторжении договора об ипотеке от 25 июня 2007 года, оформленное между ООО «Пахра Филдз» и АО «Банк ТуранАлем», государственный регистрационный номер записи 50-50-98/008/2009-221 от 20.02.09 было признано недействительным. Было признано (восстановлено) право залога (ипотеки) Акционерного общества «БТА Банк» на следующие земельные участки:

- земельный участок площадью 267 000 кв.м., кадастровый номер 50:27:002 01 18:0100;

- земельный участок площадью 764 000 кв.м., кадастровый номер 50:27:002 01 18:0101. Были признаны незаконными действия Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области, выразившиеся в государственной регистрации Соглашения от 19 января 2009 года о расторжении договора об ипотеке № РФ07/003 от 25.06.07, государственный регистрационный номер записи 50-50-98/008/2009-221 от 20.02.09; в погашении регистрационных записей об ипотеке земельных участков, возникшей из договора ипотеки № РФ07/003 от 25.06.07, зарегистрированного 22.10.07 Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области за № 50-50-98/028/2007-093; в государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество», доверительного управления в пользу ООО Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнерс» в отношении земельного участка площадью 764 000 кв.м., кадастровый номер 50:27:002 01 18:0101, государственный регистрационный номер записи 50-50-27/054/2010-437 от 13.11.10; в

погашении регистрационной записи о праве собственности ООО «Пахра Филдз» на земельный участок 764 000 кв.м., кадастровый номер 50:27:002 01 18:0101, в связи с совершением сделки по его передаче в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество». Также была признана недействительной сделка по передаче ООО «Пахра Филдз» земельного участка площадью 764 000 кв.м., кадастровый номер 50:27:002 01 18:0101, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество». В остальной части исковых требований было отказано. В удовлетворении исковых требований ООО «Пахра Филдз» было отказано (т. 25, л.д. 166-176).

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 06 июня 2014 года постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 23 января 2014 года было отменено в части признания незаконными действий Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, выразившихся:

- в государственной регистрации соглашения от 19.01.09 о расторжении договора об ипотеке от 25.06.07 № РФ07/003, государственный регистрационный номер записи 50-50-98/008/2009-221 от 20.02.09;

- в погашении регистрационных записей об ипотеке земельных участков, возникшей из договора ипотеки от 25.06.07 № РФ07/003, зарегистрированного 22.10.07 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за № 50-50-98/028/2007-093;

- в государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество»; доверительного управления в пользу ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» в отношении земельного участка площадью 764 000 кв.м., кадастровый номер 50:27:002 0118:0101; государственный регистрационный номер записи № 50-50-27/054/2010-437 от 13.11.10;

- в погашении регистрационной записи о праве собственности ООО «Пахра Филдз» на земельный участок площадью 764 000 кв.м., кадастровый номер 50:27:002 01 18:0101, в связи с совершением сделки по его передаче в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество». В удовлетворении заявления АО «БТА

Банк» в указанной части отказано. В части, касающейся требований о признании недействительным соглашения от 19.01.09 о расторжении договора об ипотеке от 25.06.07, оформленного между ООО «Пахра Филдз» и АО «Банк ТуранАлем», и применения последствий недействительности сделки, а также признания недействительной сделки по передаче ООО «Пахра Филдз» земельного участка площадью 764 000 кв.м., в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» и применении последствий недействительности сделки, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 23 января 2014 года было отменено, дело в указанной части направлено на новое рассмотрение в апелляционный суд. В остальной части постановление апелляционного суда было оставлено без изменения (т. 26, л.д. 182-193).

При этом суд кассационной инстанции указал на необходимость рассмотрения заявления ООО «АМТ Банк» о пропуске срока исковой давности по требованию о признании недействительным соглашения о расторжении договора ипотеки и сделки по передаче земельного участка в счет оплаты паев и применении последствий их недействительности, а также на необходимость проверки доводов ООО "Пахра Филдз" о наличии запрета, предусмотренного пунктом 1 статьи 37 Федерального закона "Об ипотеке", на право отчуждения заложенного имущества залогодателем.

В судебном заседании апелляционного суда представитель АО «БТА Банк» поддержал доводы ранее заявленных требований, просил отмененные требования удовлетворить.

Представители ООО УК «Джи Эйч Пи» (ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс») и Центрального Банка Российской Федерации возражали против доводов АО «БТА Банк», просили отмененные требования оставить без удовлетворения.

Представитель Управления Росреестра по Московской области вопрос о принятии решения по отмененным требованиям оставляет на усмотрение суда.

Дело рассмотрено в соответствии со статьями 121-123, 153, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие представителей ООО «Пахра Филдз», Компании Global King Enterprises Ltd (Республика Сейшельские Острова), Компании Bellgrove Holding Sarl (Люксембург), ООО «АМТ Банк» в лице ликвидатора – Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов», надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания.

Исследовав материалы дела и доводы искового заявления, заслушав представителей лиц, участвующих в судебном заседании, апелляционный суд не находит оснований для удовлетворения рассматриваемых требований.

Как следует из материалов дела, 09.02.07 между АО «Банк ТуранАлем» (Кредитор) и Компанией Glodal King Enterprises Ltd. (Республика Сейшельские острова) (Заемщик) был заключен генеральный кредитный договор № 2000/07/10 (об установлении лимита кредитования), в соответствии с которым Кредитор устанавливает Заемщику на условиях целевого использования, срочности, платности, возвратности и обеспеченности, невозобновляемый лимит наличного финансирования в размере 105 000 000 долларов США, в пределах и в течение срока действия которого Заемщик получает один или несколько кредитов (т. 1, л.д. 53-62).

В силу пункта 1.3. генерального кредитного договора заем предоставляется для приобретения земельных участков площадью 276 000 кв.м. с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0100 и площадью 764 000 кв.м. с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0101, расположенных в Подольском районе Краснопахорском со. Московской области вблизи село Красная Пахра.

09.02.07 между АО «Банк ТуранАлем» (Кредитор) и Компанией Glodal King Enterprises Ltd. (Республика Сейшельские острова) (Заемщик) был заключен кредитный договор № 2000/07/100/290, в соответствии с которым Кредитор предоставляет Заемщику на условиях целевого использования, срочности, платности и возвратности кредит в сумме 105 000 000 долларов США под 14 % годовых, сроком с 09.02.07 по 09.02.12 для покупки земельных участков площадью 276 000 кв.м. с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0100 и площадью 764 000 кв.м. с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0101, расположенных в Подольском районе Краснопахорском со. Московской области вблизи село Красная Пахра (т. 1, л.д. 86-92).

29.04.07 между АО «БТА Банк» (Кредитор), Компанией Glodal King Enterprises Ltd. (Первоначальный Должник) и Компанией Bellgrove Holding Sarl. (Новый Должник) был подписан договор о переводе долга № ПД 08-11, по условиям которого Первоначальный Должник по обеспеченному залогом (ипотекой) обязательству перевел в полном объеме свой долг по Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования)

№ 2000/07/10 от 09.02.07 и Кредитному договору №2000/07/100/290 от 09.02.07 перед Кредитором на Нового Должника (т. 1, л.д. 74-85).

Пунктом 2.4 договора о переводе долга Компания Bellgrove Holding Sarl., обязалась заключить дополнительные соглашения к соглашению и/или Кредитному договору и/или договору залога, и/или каждому/любому договору, и/или соглашению, заключенному в рамках соглашения и являющимся неотъемлемой частью соглашения, по которым заключение дополнительных соглашений является обязательным, а также по требованию кредитора заключить с кредитором договор (-ы) залога в обеспечение исполнения своих обязательств перед кредитором по соглашению (кредитному договору), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего договора, если иное не предусмотрено условиями настоящего договора.

В соответствии с дополнительным соглашением № 2 к Кредитному договору № 2000/07/100/290 от 09.02.07 Заемщик в названном договоре был заменен на Компанию Bellgrove Holding Sarl. (т. 1, л.д. 96-99).

В сентябре 2008 года между АО «Банк ТуранАлем» (Кредитор) и Компанией Bellgrove Holding Sarl. (Люксембург) (Заемщик) было подписано дополнительное соглашение к генеральному кредитному договору № 2000/07/10 от 09.02.07, в соответствии с которым лимит кредитования был увеличен до 109 150 000 долларов США, из которых 4 150 000 долларов США выделялись под финансирование проекта по строительству загородного поселка в Московской области (т. 1, л.д. 63).

25.06.07 в обеспечение исполнения обязательств Компании Glodal King Enterprises Ltd. (Республика Сейшельские острова) по Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/07/10 от 09.02.07 и Кредитному договору № 2000/07/100/290 от 09.02.07 между ООО «Пахра Филдз» (Залогодатель) и АО «Банк ТуранАлем» (Залогодержатель) был заключен договор об ипотеке № РФ 07/003, в соответствии с которым Залогодатель передал Залогодержателю в залог следующее недвижимое имущество общей залоговой стоимостью 105 090 347 долларов США, принадлежащее ему на праве собственности:

- земельный участок общей площадью 267 000 кв.м. с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0100, категория земель: земли поселений, вид разрешенного использования: для малоэтажного строительства и рекреационных целей, расположенный

по адресу: Московская область, Подольский р-н, Краснопахорский с.о. вблизи дер. Красная Пахра;

- земельный участок общей площадью 764 000 кв.м. с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0101, категория земель: земли поселений, вид разрешенного использования: для малоэтажного строительства и рекреационных целей, расположенный по адресу: Московская область, Подольский р-н, Краснопахорский с.о. Московской области вблизи дер. Красная Пахра (т. 1, л.д. 66-72).

В силу пункта 2.7. договора об ипотеке № РФ 07/003 от 25.06.07 его действие прекращается по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации и/или настоящим договором.

Договор об ипотеке № РФ 07/003 от 25.06.07 был зарегистрирован Управлением Росреестра по Московской области 22.10.07, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) была внесена запись о государственной регистрации №50-50-98/028/2007-093(т. 1, л.д. 73).

19.01.09 между АО «БТА Банк» (Залогодержатель) и ООО «Пахра Филдз» (Залогодатель) было подписано соглашение о расторжении договора об ипотеке № РФ 07/003 от 25.06.07 (т. 20, л.д. 58).

Указанное соглашение было зарегистрированной Управлением Росреестра по Московской области 20.02.09 за № записи 50-50-98/008/2009-221.

Согласно представленной в материалы дела выписке из ЕГРП № 98/022/2011-4243 от 30.06.11 после погашения регистрационных записей об ипотеке в отношении спорных земельных участков земельный участок с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0101 был передан ООО «Пахра Филдз» в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество, находящегося в доверительном управлении ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс», владельцы инвестиционных паев которого в настоящее время являются правообладателями названного земельного участка на условиях общей долевой собственности (т. 1, л.д. 33).

Обращаясь в арбитражный суд с настоящим заявлением, АО «БТА Банк» указало, что совокупность действий Управления Росреестра по Московской области по неправомерному прекращению первичной ипотеки земельных участков, регистрации права долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого

инвестиционного фонда «Содружество», доверительного управления в пользу ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс», и погашение записи о государственной регистрации права собственности ООО «Пахра Филдз» в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0101 являются незаконными.

В обоснование своей правовой позиции АО «БТА Банк» сослалось на получение Следственным комитетом при МВД России в ходе расследования уголовного дела по статье 159 Уголовного кодекса Российской Федерации свидетельств того, что договор об ипотеке № РФ 07/003 от 25.06.07 был расторгнут незаконно, поскольку со стороны Банка был подписан неуполномоченным лицом (т. 1, л.д. 22-25, 100-107).

Апелляционный суд полагает, что рассматриваемые требования АО «БТА Банк» не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В силу статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Статьей 168 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

В обоснование заявленных требований АО «БТА Банк» ссылается на то, что соглашение о расторжении договора ипотеки от 19.01.09 со стороны банка было подписано неуполномоченным лицом, что следует из материалов уголовного дела № 311553, в частности экспертного заключения ЭКЦ МВД России № 8063Э от 15.01.13, и приговора Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 15 апреля 2013 года по делу № 1-70/2013.

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.

В соответствии с соглашением от 19.01.09 о расторжении договора об ипотеке № РФ 07/003 от 25.06.07 со стороны АО «БТА Банк» оно было подписано Управляющим директором – Главой представительства в г. Москва Хажаяевым И.Г. (т. 20, л.д. 58).

Между тем, согласно протоколу дополнительного допроса свидетеля от 12.03.10 Хажаев Ильдар Гаяревич отрицал подписание вышеназванного соглашения от 19.01.09, заявив, что это не единственный документ АО «БТА Банк», содержащий выполненную от его имени сфальсифицированную подпись (т. 1, л.д. 22-25).

Согласно представленному Следственным департаментом Министерства внутренних дел Российской Федерации в материалы дела экспертному заключению ЭКЦ МВД России № 8063Э от 15.01.13 из уголовного дела № 311553 подпись от имени Хажаева И.Г. на соглашении от 19.01.09 о расторжении договора об ипотеке № РФ 07/003 от 25.06.07 выполнена не Хажаевым И.Г., а другим лицом с подражанием какой-то подписи Хажаева И.Г. (т. 25, л.д. 37-43, 45-51).

Частью 3 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации закреплено, что заключение эксперта оглашается в судебном заседании и исследуется наряду с другими доказательствами по делу.

Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы (ч. 5 ст. 71 АПК РФ).

В силу части 4 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации одним из оснований, освобождающих от доказывания, является вступивший в законную силу приговор суда по уголовному делу, который обязателен для арбитражного суда по вопросам о том, имели ли место определенные действия, и совершены ли они определенным лицом.

Вместе тем другие доказательства, полученные в уголовно-процессуальном порядке, могут быть использованы в арбитражном процессе для установления наличия или отсутствия обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле при условии их относимости и допустимости (ч. 1 ст. 64, ст. 67, 68 АПК РФ).

Аналогичная правовая позиция изложена Конституционным Судом Российской Федерации в Определении от 01.03.11 № 273-О-О.

Таким образом, приговор суда по уголовному делу обязателен для арбитражного суда по вопросам о том, имели ли место определенные действия и совершены ли они определенным лицом.

Поскольку приговор по уголовному делу № 311553 вынесен не был, следственные действия не завершены, оценка собранным доказательствам не дана, оснований считать

доказанным факт неподписания Хажаевым И.Г. соглашения от 19.01.09 о расторжении договора об ипотеке № РФ 07/003 от 25.06.07 не имеется.

В соответствии с приговором Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 15 апреля 2013 года по делу № 1-70/2013 государственная регистрация соглашения от 19.01.09 о расторжении договора об ипотеке № РФ 07/003 от 25.06.07 была произведена главным специалистом-экспертом отдела регистрации прав юридических лиц и крупных правообладателей Управления Росреестра по Московской области Уяновой Ж.Х. с превышением полномочий.

Указанным судебным актом установлено, что подпись Сухарева С.С. (представителя АО «БТА Банка») в заявлении от 10.02.09 о государственной регистрации соглашения о расторжении договора ипотеке выполнена иным лицом – представителем второй стороны сделки – Окружкиным Н.А., АО «БТА Банка» не давало согласия на отчуждение указанных земельных участков.

В связи с установлением судом умысла в действиях Уяновой Ж.Х., которыми АО «БТА Банк» был причинен значительный ущерб, указанное физическое лицо было признано виновным в совершении преступления, предусмотренного частью 1 статьи 286 Уголовного кодекса Российской Федерации, с назначением наказания в виде лишения свободы сроком на 1 год 6 месяцев, а также дополнительного наказания в виде лишения права занимать должности на государственной службе (т. 25, л.д. 58-72).

Проанализировав содержание приговора Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 15 апреля 2013 года по делу № 1-70/2013, апелляционный суд приходит к выводу о том, что данным документом факт незаконности соглашения о расторжении договора об ипотеке № РФ 07/003 от 25.06.07 установлен не был.

Таким образом, обстоятельства, на которые АО «БТА Банк» ссылается в качестве подтверждения недействительности соглашения от 19.01.09 о расторжении договора об ипотеке № РФ 07/003 от 25.06.07, доказательствами данного факта не являются.

Кроме того, пунктом 2 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации закреплено, что срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка (пункт 1

статьи 179), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Оспариваемое соглашение было заключено 19.01.09, рассматриваемое исковое заявление было подано АО «БТА Банк» в Арбитражный суд Московской области 21.07.11, то есть по истечении предусмотренного законом срока (т. 1, л.д. 4).

При этом нельзя считать обоснованной ссылку АО «БТА Банк» о том, что о незаконности соглашения от 19.01.09 ему стало известно не ранее 30.06.11 после получения выписки из ЕГРП в отношении спорного имущества (т. 1, л.д. 10).

31.08.09 Старшим следователем по особо важным делам Следственного комитета при МВД России было вынесено постановление о возбуждении уголовного дела № 311553 и принятии его к производству. Указанное дело было возбуждено по заявлению АО «БТА Банк», общество проходит по нему в качестве потерпевшего, таким образом о нарушении своих прав истец узнал ранее 31.08.09, следовательно, исковое заявление подано за пределами срока исковой давности.

В силу статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Учитывая наличие заявления ООО «АМТ Банк» о пропуске истцом срока исковой давности, апелляционный суд полагает что в удовлетворении требований о признании недействительным соглашения от 19.01.09 о расторжении договора об ипотеке от 25.06.07, оформленного между ООО «Пахра Филдз» и АО «Банк ТуранАлем», и применении последствий недействительности сделки, надлежит отказать.

Требование АО «БТА Банк» о признании недействительной сделки по передаче ООО «Пахра Филдз» земельного участка площадью 764 000 кв.м. в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» и применении последствий недействительности сделки также не подлежит удовлетворению.

Согласно представленной в материалы дела выписке из ЕГРП № 98/022/2011-4243 от 30.06.11 после погашения регистрационных записей об ипотеке в отношении спорных земельных участков, земельный участок с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0101 был передан ООО «Пахра Филдз» в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество, находящегося в доверительном управлении ООО

УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс», владельцы инвестиционных паев которого в настоящее время являются правообладателями названного земельного участка на условиях общей долевой собственности (т. 1, л.д. 33).

Заявляя о недействительности названной сделки, истец указал, что в силу недействительности соглашения от 19.01.09 земельный участок с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0101 находился в залоге у АО «БТА Банк» на момент его внесения ООО «Пахра Филдз» в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество», при этом согласие истца на совершение названной сделки получено не было.

В силу параграфа 2 главы 9 Гражданского кодекса Российской Федерации его положения о недействительности применяются к сделкам, то есть действиям граждан и юридических лиц, направленным на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (ст. 153 ГК РФ).

Между тем, передача имущества в оплату инвестиционных паев не является самостоятельной сделкой, в связи с чем к ней не применимы общие положения о недействительности сделок, закрепленные в статьях 166-180 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 10 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.01 «Об инвестиционных фондах» паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Паевой инвестиционный фонд не является юридическим лицом.

Пунктом 1 статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» закреплено, 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 (далее - инвестиционный пай), выдаваемых управляющей компанией, осуществляющей доверительное управление этим паевым инвестиционным фондом.

Согласно пункту 1 статьи 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). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему.

Таким образом, фактически земельный участок с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0101 остался в собственности ООО «Пахра Филдз».

Кроме того, в силу пункта 2 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе.

В соответствии с пунктом 1 статьи 37 Федерального закона Российской Федерации № 102-ФЗ от 16.07.98 «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.

При несоблюдении указанного условия залогодержатель вправе потребовать признания сделки об отчуждении заложенного имущества недействительной и применения последствий, предусмотренных статьей 167 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Как указывалось выше, АО «БТА Банк» на момент внесения земельного участка в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» залогодержателем названного имущества не являлся, следовательно не может оспаривать данные действия ООО «Пахра Филдз».

Учитывая изложенное, апелляционный суд не находит оснований для удовлетворения рассматриваемых требований.

Поскольку при частичной отмене постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 23 января 2014 года по настоящему делу Федеральный арбитражный суд Московского округа постановление в части отмены решения Арбитражного суда Московской области от 14 сентября 2012 года оставил в силе, апелляционный суд полагает, что необходимости повторной отмены названного решения не имеется, в связи с чем выносит решение только в части требований, которые были направлены на новое рассмотрение в Десятый арбитражный апелляционный суд.

Руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 4 части 4 статьи 270, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

В удовлетворении требований о признании недействительным соглашения от 19.01.09 о расторжении договора об ипотеке от 25.06.07, оформленного между ООО «Пахра Филдз» и АО «Банк ТуранАлем», и применении последствий недействительности сделки, а также признания недействительной сделки по передаче ООО «Пахра Филдз» земельного участка площадью 764 000 кв.м. в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» и применении последствий недействительности сделки отказать.

Председательствующий

Н.Н. Каткина

Судьи:

В.Ю. Бархатов

С.А. Коновалов

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

30 июня 2015 года

г. Москва

Судья Троицкого районного суда г. Москвы Бычков А.В., рассмотрев заявление истца Межрайонного природоохранного прокурора г. Москвы о принятии мер по обеспечению иска по гражданскому делу №2-2035/2015 по иску Межрайонного природоохранного прокурора г. Москвы в защиту прав и законных интересов Российской Федерации и неопределенного круга лиц к ООО УК «ДЖИ ЭЙЧ ПИ» о признании недействительным образовании земельного участка, исключении записи государственного кадастрового учета, признании права собственности отсутствующим,

УСТАНОВИЛ:

Межрайонный природоохранный прокурор г. Москвы обратился в суд в порядке ст.45 ГПК РФ в защиту прав и законных интересов Российской Федерации и неопределенного круга лиц с иском к ООО УК «ДЖИ ЭЙЧ ПИ» о признании недействительным образование земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764 000 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра, исключении записи государственного кадастрового учета, признании права собственности отсутствующим.

В исковом заявлении истцом заявлено требование о принятии мер по обеспечению иска в виде запрета совершения регистрационных действий на указанное имущество.

В соответствии со ст.139 ГПК РФ обеспечение иска допускается во всяком положении дела, если не принятие мер по обеспечению иска может затруднить или сделать невозможным исполнение решения суда.

Согласно ч.3 ст.140 ГПК РФ меры по обеспечению иска должны быть соразмерны заявленному истцом требованию.

Суд находит ходатайство о принятии мер по обеспечению иска подлежащим удовлетворению, так как непринятие мер по обеспечению иска может затруднить или сделать невозможным исполнение решения суда, и считает необходимым запретить Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве совершать регистрационные действия с указанным имуществом.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.139, 140, 224, 225 ГПК РФ, суд

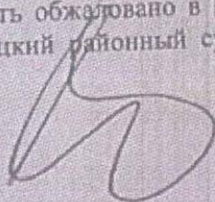
ОПРЕДЕЛИЛ:

Заявление Межрайонного природоохранного прокурора г. Москвы о принятии мер по обеспечению иска - удовлетворить.

В целях обеспечения иска запретить Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве совершать регистрационные действия в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764 000 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра.

Определение может быть обжаловано в Московский городской суд путем подачи частной жалобы через Троицкий районный суд г. Москвы в течение 15 дней со дня вынесения определения.

Судья



Бычков А.В.



242/2015-15346(3)

**ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, www.10aas.arbitr.ru**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

г. Москва

12 марта 2015 года

Дело № А41-25752/12

Резолютивная часть постановления объявлена 04 марта 2015 года

Постановление изготовлено в полном объеме 12 марта 2015 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Катькиной Н.Н.,

судей Епифанцевой С.Ю., Огурцова Н.А.,

при ведении протокола судебного заседания: Чугуевой Н.Н.,

при участии в заседании:

от акционерного общества «БТА Банк»: Захаров В.А. по нотариально удостоверенной доверенности № 02СЖ-288-2-1/1881 от 02.03.15, зарегистрированной в реестре за № 1-988;

от общества с ограниченной ответственностью «Пахра Филдз»: Симонова Т.П. по доверенности б/н от 20.02.13;

от общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи»: Шилина В.М. по доверенности № 01 от 21.01.15;

от Центрального банка Российской Федерации: Шерсюк О.В. по доверенности № 1 от 13.01.15,

рассмотрев в судебном заседании апелляционные жалобы общества с ограниченной ответственностью «Пахра Филдз», общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи», Центрального банка Российской Федерации на решение Арбитражного суда Московской области от 23 декабря 2014 года по делу

№А41-25752/12, принятое судьей Федуловой Л.В., по иску акционерного общества «БТА Банк» к обществу с ограниченной ответственностью «Пахра филдз», обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи», с участием третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Компания Global King Enterprises Ltd., Компания Bellgrove Holding Sarl., Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, общество с ограниченной ответственностью «АМТ Банк», Центральный банк Российской Федерации, об обращении взыскания на предмет залога.

УСТАНОВИЛ:

Акционерное общество «Банк ТуранАлем» (АО «БТА Банк») обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью (ООО) «Пахра Филдз», обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания (ООО УК) «Флеминг Фэмили энд Партнерс» об обращении взыскания на предмет залога по договору ипотеки от 25.06.07, заключенному между ООО «Пахра Филдз» и АО «БТА Банк», в отношении следующего имущества:

- земельный участок площадью 267 000 кв.м., кадастровый номер 50:27:0020118:0100, установив начальную продажную цену предмета залога в размере 27 215 444 долларов США;
- земельный участок площадью 764 000 кв.м., кадастровый номер 50:27:0020118:0101, установив начальную продажную цену предмета залога в размере 77 874 903 доллара США (т. 1, л.д. 2-6).

Иск заявлен на основании статей 12, 167, 168, 309, 334, 337, 348, 349, 350 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Определением Арбитражного суда Московской области от 06 июня 2012 года к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, были привлечены Компания Global King Enterprises Ltd., Компания Bellgrove Holding Sarl. и Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) по Московской области (т. 1, л.д. 1).

Определением Арбитражного суда Московской области от 05 июля 2012 года к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, было привлечено ООО «АМТ Банк» (т. 1, л.д. 133).

Определением Арбитражного суда Московской области от 01 октября 2013 года была произведена смена наименования ответчика ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» на ООО УК «Джи Эйч Пи» (т. 3, л.д. 11).

Определением Арбитражного суда Московской области от 01 октября 2013 года к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, был привлечен Центральный банк Российской Федерации (т. 3, л.д. 12).

До вынесения судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу спора, истец в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнил заявленные требования, просил:

1. Обратить взыскание в пределах суммы 1 555 598 532,20 долларов США на предмет залога по договору об ипотеке №РФ07/003 от 25.06.07, заключенному между ООО «Пахра Филдз» и АО «Банк ТуранАлем», в пользу АО «БТА Банк», в отношении следующего имущества:

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи дер. Красная Пахра, площадью 267 000 кв.м., кадастровый номер 50:27:0020118:100,

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи дер. Красная Пахра, площадью 764 000 кв.м., кадастровый номер 50:27:0020118:101.

2. Установить начальную продажную цену предмета залога в следующем размере:

- на земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:100 в размере 705 848 869 рублей 41 копейка;

- на земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:101 в размере 2 019 732 334 рубля 25 копеек.

3. Осуществить реализацию вышеуказанного предмета залога путем его продажи на публичных торгах (т. 4, л.д. 22-23).

Решением арбитражного суда Московской области от 23 декабря 2014 года было обращено взыскание в пределах суммы 1 555 598 532,20 долларов США на предмет залога по договору об ипотеке № РФ07/003 от 25.06.07, заключенному между ООО «Пахра Филдз» и АО «Банк ТуранАлем», в пользу АО «БТА Банк», в отношении следующего имущества:

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи дер. Красная Пахра, площадью 267 000 кв.м., кадастровый номер 50:27:0020118:100,

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи дер. Красная Пахра, площадью 764 000 кв.м., кадастровый номер 50:27:0020118:101. Установлена начальная продажная цена предмета залога в следующем размере:

- на земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:100 в размере 705 848 869 рублей 41 копейка;

- на земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:101 в размере 2 019 732 334 рубля 25 копеек. Реализация вышеуказанного предмета залога осуществлена путем его продажи на публичных торгах (т. 4, л.д. 72-75).

Не согласившись с вынесенным судебным актом, ООО «Пахра филдз», Центральный банк Российской Федерации и ООО УК» Джи Эйч Пи» обратились в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционными жалобами, в которых просят решение суда первой инстанции отменить, указывая на отсутствие права ипотеки АО «БТА Банк» на спорное имущество, а также нахождение этого имущества под арестом, то есть на невозможность фактического исполнения судебного акта (т. 4, л.д. 77-82, 100-105, 131-133).

В судебном заседании апелляционного суда представители ООО «Пахра Филдз», Центрального банка Российской Федерации и ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» поддержали доводы, изложенные в апелляционных жалобах, просили решение суда первой инстанции отменить, принять по делу новый судебный акт.

Представитель АО «БТА Банк» возражал против доводов заявителей апелляционных жалоб, просил решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционные жалобы - без удовлетворения.

Дело рассмотрено в соответствии со статьями 121-123, 153, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие представителей Компании Global King Enterprises Ltd., Компании Bellgrove Holding Sarl., Управления Росреестра по Московской области и ООО «АМТ Банк», надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания.

Законность и обоснованность решения суда проверены апелляционным судом в соответствии со статьями 266-268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Исследовав материалы дела и доводы апелляционных жалоб, заслушав представителей лиц, присутствующих в судебном заседании, апелляционный суд не находит оснований для отмены обжалуемого судебного акта.

Как следует из материалов дела, 09.02.07 между АО «Банк ТуранАлем» (Кредитор) и Компанией Glodal King Enterprises Ltd. (Республика Сейшельские острова) (Заемщик) был заключен генеральный кредитный договор № 2000/07/10 (об установлении лимита кредитования), в соответствии с которым Кредитор устанавливает Заемщику на условиях целевого использования, срочности, платности, возвратности и обеспеченности, невозобновляемый лимит наличного финансирования в размере 105 000 000 долларов США, в пределах и в течение срока действия которого Заемщик получает один или несколько кредитов (т. 1, л.д. 40-49).

По условиям договора заем предоставляется для приобретения земельных участков площадью 276 000 кв.м. с кадастровым номером 50:27:0020118:0100 и площадью 764 000 кв.м. с кадастровым номером 50:27:0020118:0101, расположенных в Подольском районе Краснопахорском с.о. Московской области вблизи села Красная Пахра.

09.02.07 между АО «Банк ТуранАлем» (Кредитор) и Компанией Glodal King Enterprises Ltd. (Республика Сейшельские острова) (Заемщик) был заключен кредитный договор № 2000/07/100/290, в соответствии с которым Кредитор предоставляет Заемщику на условиях целевого использования, срочности, платности и возвратности кредит в сумме 105 000 000 долларов США под 14% годовых для покупки земельных участков площадью 276 000 кв.м. с кадастровым номером 50:27:0020118:0100 и площадью 764 000 кв.м. с кадастровым номером 50:27:0020118:0101, расположенных в

Подольском районе Краснопахорском с.о. Московской области вблизи села Красная Пахра (т. 1, л.д. 51-56).

29.04.07 между АО «БТА Банк» (Кредитор), Компанией Global King Enterprises Ltd. (Первоначальный должник) и Компанией Bellgrove Holding Sarl. (Новый должник) был заключен договор о переводе долга № ПД08-11, по условиям которого Первоначальный должник по обеспеченному залогом (ипотекой) обязательству перевел в полном объеме свой долг по указанным выше генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) и кредитному договору перед Кредитором на Нового должника (т. 1, л.д. 64-74).

В соответствии с дополнительными соглашениями № 2, подписанными в 2008 году, к кредитным договорам № 2000/07/10 от 09.02.07 и № 2000/07/100/290 от 09.02.07 Заемщик был заменен на Компанию Bellgrove Holding Sarl (т. 1, л.д. 50, 60-63).

Согласно справке-расчету задолженности общая сумма задолженности по кредитному договору № 2000/06/100/290 от 09.02.07 по состоянию на 09.09.14 составляет 1 555 598 532,20 долларов США.

В обеспечение исполнения обязательств Компании Global King Enterprises Ltd. (Республика Сейшельские острова) по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) и кредитному договору от 09.02.07 между ООО «Пахра Филдз» (Залогодатель) и АО «Банк ТуранАлем» (Залогодержатель) 25.06.07 был заключен договор об ипотеке № РФ 07/003, в соответствии с которым Залогодатель передал Залогодержателю в залог недвижимое имущество общей залоговой стоимостью 105 090 347 долларов США, принадлежащее ему на праве собственности, а именно вышеназванные земельные участки с кадастровыми номерами 50:27:0020118:0100, 50:27:0020118:0101 (т. 1, л.д. 84-91).

По соглашению сторон общая залоговая стоимость Предмета залога составляет сумму эквивалентную 105 090 347 долларов США, что по курсу Банка России на день подписания договора составляет 2 725 581 203 рубля 66 копеек, залоговая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:0100 составляет 27 215 444 долларов США (705 848 869 рублей 41 копейка); земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:0101 - 77 874 903 долларов США (2 019 732 334 рубля 25 копеек).

Залоговая стоимость предмета залога определена Сторонами исходя из рыночной стоимости земельных участков, определенной по состоянию на 25.06.07 в отчете № 2506/07-311 независимого оценщика ЗАО «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си» и составляет 3 402 300 000 рублей.

19.01.09 между АО «БТА Банк» (Залогодержатель) и ООО «Пахра Филдз» (Залогодатель) было заключено соглашение о расторжении договора об ипотеке № РФ 07/003 от 25.06.07.

После погашения регистрационных записей об ипотеке в отношении спорных земельных участков, земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:0101 был передан ООО «Пахра Филдз» в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Джи Эйс Пи», владельцы инвестиционных паев которого в настоящее время являются правообладателями названного земельного участка на условиях общей долевой собственности (т. 1, л.д. 93, 106).

Обращаясь в арбитражный суд с настоящим иском, АО «БТА Банк» указал, что в связи с наличием задолженности по кредитному договору взыскание должно быть обращено на заложенное имущество.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции указал, что у истца возникло право требования погашения задолженности по кредитному договору, в том числе за счет обращения взыскания на заложенное имущество.

Апелляционный суд считает выводы суда первой инстанции законными и обоснованными, доводы апелляционных жалоб подлежащими отклонению.

В силу пункта 1 статьи 819 Гражданского кодекса Российской Федерации по кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее.

К отношениям по кредитному договору применяются правила о договоре займа, если иное не предусмотрено правилами Гражданского кодекса Российской Федерации и не вытекает из существа кредитного договора (п. 2 ст. 819 ГК РФ).

По правилам пункта 1 статьи 810 Гражданского кодекса Российской Федерации заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором.

Как указывалось выше, между АО «Банк ТуранАлем» (Кредитор) и Компанией Global King Enterprises Ltd. (Республика Сейшельские острова) (Заемщик) 09.02.07 были заключены:

- генеральный кредитный договор № 2000/07/10 (об установлении лимита кредитования), в соответствии с которым Кредитор устанавливает Заемщику на условиях целевого использования, срочности, платности, возвратности и обеспеченности, невозобновляемый лимит наличного финансирования в размере 105 000 000 долларов США, в пределах и в течение срока действия которого Заемщик получает один или несколько кредитов для приобретения земельных участков площадью 276 000 кв.м. с кадастровым номером 50:27:0020118:0100 и площадью 764 000 кв.м. с кадастровым номером 50:27:0020118:0101, расположенных в Подольском районе Краснопахорском с.о. Московской области вблизи села Красная Пахра. (т. 1, л.д. 40-49);

- кредитный договор № 2000/07/100/290, в соответствии с которым Кредитор предоставляет Заемщику на условиях целевого использования, срочности, платности и возвратности кредит в сумме 105 000 000 долларов США под 14% годовых для покупки земельных участков площадью 276 000 кв.м. с кадастровым номером 50:27:0020118:0100 и площадью 764 000 кв.м. с кадастровым номером 50:27:0020118:0101, расположенных в Подольском районе Краснопахорском с.о. Московской области вблизи села Красная Пахра (т. 1, л.д. 51-56).

Согласно справке-расчету задолженности общая сумма задолженности по кредитному договору № 2000/06/100/290 от 09.02.07 по состоянию на 09.09.14 составляет 1 555 598 532,20 долларов США.

29.04.07 между АО «БТА Банк» (Кредитор), Компанией Global King Enterprises Ltd. (Первоначальный должник) и Компанией Bellgrove Holding Sarl. (Новый должник) был заключен договор о переводе долга № ПД08-11, по условиям которого Первоначальный должник по обеспеченному залогом (ипотекой) обязательству перевел в полном объеме свой долг по указанным выше генеральному кредитному договору (об

установлении лимита кредитования) и кредитному договору перед Кредитором на Нового должника (т. 1, л.д. 64-74).

В соответствии с дополнительными соглашениями № 2, подписанными в 2008 году, к кредитным договорам № 2000/07/10 от 09.02.07 и № 2000/07/100/290 от 09.02.07 Заемщик был заменен на Компанию Bellgrove Holding Sarl (т. 1, л.д. 50, 60-63).

Между тем, решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алма-Аты Республики Казахстан от 21 июня 2012 года по делу № 2-4080/12 указанный договор о переводе долга был признан недействительным.

Таким образом, как правильно указал суд первой инстанции, должником по Кредитному договору № 2000/07/100/290 от 09.02.07 является Компания Global King Enterprises Ltd. (Республика Сейшельские острова).

Факт наличия задолженности в сумме 1 555 598 532,20 долларов США по указанному договору подтвержден материалами дела и не оспаривается участвующими в деле лицами.

Следовательно у АО «БТА Банк» возникло право требования возврата задолженности.

Согласно статье 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В силу пункта 1 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии со статьями 348, 349 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 Гражданского кодекса Российской Федерации реализация (продажа) заложенного недвижимого имущества, на которое в соответствии со статьей 349 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 с пунктом 1 статьи 56 Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.98 «Об ипотеке (залоге недвижимости)», реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных названным Законом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 50 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» залогодержатель вправе обратиться с взысканием 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.

Как указывалось выше, в обеспечение исполнения обязательств Компании Global King Enterprises Ltd. (Республика Сейшельские острова) по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) и кредитному договору от 09.02.07 между ООО «Пахра Филдз» (Залогодатель) и АО «Банк ТуранАлем» (Залогодержатель) 25.06.07 был заключен договор об ипотеке № РФ 07/003, в соответствии с которым Залогодатель передал Залогодержателю в залог недвижимое имущество общей залоговой стоимостью 105 090 347 долларов США, принадлежащее ему на праве собственности, а именно вышеназванные земельные участки с кадастровыми номерами 50:27:0020118:0100, 50:27:0020118:0101 (т. 1, л.д. 84-91).

По соглашению сторон общая залоговая стоимость Предмета залога составляет сумму эквивалентную 105 090 347 долларов США, что по курсу Банка России на день подписания договора составляет 2 725 581 203 рубля 66 копеек, залоговая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:0100 составляет 27 215 444 долларов США (705 848 869 рублей 41 копейка); земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:0101 - 77 874 903 долларов США (2 019 732 334 рубля 25 копеек).

В силу пункта 2.1. договора об ипотеке он обеспечивает исполнение всех обязательств Компании Global King Enterprises Ltd. перед АО «Банк ТуранАлем» по кредитным договорам.

Таким образом, как правильно указал суд первой инстанции, АО «БТА Банк» имеет право на погашение задолженности по кредитному договору № 2000/07/100/290 от 09.02.07 путем обращения взыскания на заложенное по договору об ипотеке имущество.

Право ипотеки АО «БТА Банк» на земельные участки с кадастровыми номерами 50:27:0020118:0100 и 50:27:0020118:0101 было подтверждено постановлением Арбитражного суда Московского округа от 04 декабря 2014 года по делу № А41-27710/11, которым признано недействительным соглашение от 19.01.09 о расторжении договора об ипотеке от 25.06.07, оформленного между ООО «Пахра Филдз» и АО «Банк ТуранАлем», признано (восстановлено) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 267 000 кв.м., кадастровый номер 50:27:0020118:0100, земельный участок площадью 764 000 кв.м., кадастровый номер 50:27:0020118:0101; также была признана недействительной сделка по передаче ООО «Пахра Филдз» земельного участка площадью 764 000 кв.м. в счет оплаты паев рентного Закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» (т. 4, л.д. 53-65).

Учитывая изложенное, суд первой инстанции правомерно обратил взыскание на заложенное имущество.

Ссылка заявителей апелляционной жалобы о нахождении заложенного имущества под арестом признается апелляционным судом несостоятельной. Данное обстоятельство не является основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований, поскольку

относится к сфере исполнения судебного акта и, соответственно, будет разрешаться на этапе исполнительного производства.

Также подлежит отклонению довод апелляционных жалоб о неправильном определении начальной продажной цены заложенного имущества.

Как указывалось выше, начальная продажная цена имущества была определена как залоговая стоимость предмета залога, установленная исходя из рыночной стоимости земельных участков, определенной по состоянию на 25.06.07 в отчете № 2506/07-311 независимого оценщика ЗАО «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си».

Указанный отчет в установленном законом порядке не оспорен, иных отчетов по определению стоимости заложенного имущества не представлено.

При таких обстоятельствах апелляционный суд не находит оснований для отмены решения суда первой инстанции, в связи с чем апелляционные жалобы удовлетворению не подлежат.

Руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Московской области от 23 декабря 2014 года по делу № А41-25752/12 оставить без изменения, апелляционные жалобы – без удовлетворения.

Председательствующий

Н.Н. Каткина

Судьи:

С.Ю. Елифанцева

Н.А. Огурцов



106526_694655



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
08.07.2015

Дело № А41-27710/2011

Резолютивная часть постановления объявлена 02.07.2015

Полный текст постановления изготовлен 08.07.2015

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Власенко Л.В.,

судей: Комоловой М.В., Ядренцевой М.Д.,

при участии в заседании:

от истца: Константинов Д.А. (дов. от 02.03.2015 № 02СЖ-288-2-1/1880),

от ООО «Пахра Филдз» - Тимошин В.А. (дов. от 01.05.2014),

от ООО УК «Джи Эйч Пи» - Шилина В.М. (дов. от 21.01.2015 № 01),

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области – Большакова Е.В. по дов. от 10.03.2015 № 49-Д,

от конкурсного управляющего ООО «АМТ БАНК» - Солецкая Т.А. (дов. от 11.06.2015 № 2-1280),

от Центрального Банка Российской Федерации – Пестровский В.М. (дов. от 06.07.2012 № 216),

2

рассмотрев 02.07.2015 в судебном заседании кассационную жалобу
Акционерного общества «БТА Банк»
на постановление от 07.08.2014
Десятого арбитражного апелляционного суда,
принятое судьями Катъкиной Н.Н., Бархатовым В.Ю., Коноваловым С.А.,
по иску Акционерного общества «БТА Банк»
к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии по Московской области, Обществу с ограниченной
ответственностью «Пахра Филдз», Обществу с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнерс»
о признании недействительным соглашения и незаконными действий,
по встречному иску Общества с ограниченной ответственностью «Пахра Филдз»
к Акционерному обществу «БТА Банк»
о признании права залога (ипотеки) прекратившимся,
с участием третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований
относительного предмета спора: Компания Global King Enterprises Ltd
(Республика Сейшельские Острова), Компания Bellgrove Holding Sarl
(Люксембург), Общество с ограниченной ответственностью «АМТ Банк» в лице
ликвидатора – Государственной корпорации «Агентство по страхованию
вкладов», Центральный Банк Российской Федерации,

УСТАНОВИЛ:

Акционерное общество (АО) «БТА Банк» (предыдущее наименование -
Акционерное общество «Банк ТуранАлем») обратилось в Арбитражный суд
Московской области с иском к Управлению Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
(далее - Управлению Росреестра по Московской области), ООО «Пахра Филдз»,
ООО Управляющая компания (УК) «Флеминг Фэмили Партнерс» со
следующими требованиями (уточненными в порядке ст. 49 Арбитражного
процессуального кодекса Российской Федерации):

1) признать недействительным соглашение от 19.01.2009 о расторжении договора об ипотеке от 25.06.2007, оформленное между ООО «Пахра Филдз» и АО «Банк ТуранАлем», государственный регистрационный номер записи 50-50-98/008/2009-221 от 20.02.2009;

применить последствия недействительности сделки, а именно - признать (восстановить) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на следующие земельные участки:

- земельный участок площадью 267 000 кв. м, кадастровый номер 50:27:002 01 18:0100,

- земельный участок площадью 764 000 кв. м, кадастровый номер 50:27:002 01 18:0101;

2) признать незаконными действия Управления Росреестра по Московской области:

2.1) выразившиеся в государственной регистрации соглашения от 19.01.2009 о расторжении договора об ипотеке от 25.06.2007 № РФ07/003, государственный регистрационный номер записи 50-50-98/008/2009-221 от 20.02.2009;

2.2) выразившиеся в погашении регистрационных записей об ипотеке земельных участков, возникшей из договора ипотеки от 25.06.2007 № РФ07/003, зарегистрированного 22.10.2007 Управлением Росреестра по Московской области за № 50-50-98/028/2007-093;

2.3) выразившиеся в государственной регистрации:

- права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество»;

- доверительного управления в пользу ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» в отношении земельного участка площадью 764 000 кв. м, кадастровый номер 50:27:002 0118:0101, государственный регистрационный номер записи № 50-50-27/054/2010-437 от 13.11.10;

2.4) выразившиеся в погашении регистрационной записи о праве собственности ООО «Пахра филдз» на земельный участок площадью 764 000 кв. м, кадастровый номер 50:27:002 01 18:0101, в связи с совершением сделки по его

передаче в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество»;

3) признать недействительной сделку по передаче ООО «Пахра Филдз» земельного участка площадью 764 000 кв. м, кадастровый номер 50:27:002 01 18:0101, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество», применить последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции;

4) обязать Управление Росреестра по Московской области:

4.1) аннулировать регистрационную запись о государственной регистрации соглашения от 19.01.2009 о расторжении договора об ипотеке от 25.06.2007 № РФ07/003, государственный регистрационный номер записи 50-50-98/008/2009-221 от 20.02.09;

4.2) восстановить регистрационные записи о государственной регистрации договора ипотеки и ипотеке земельных участков, возникшей из договора ипотеки от 25.06.2007 № РФ07/003, зарегистрированного 22.10.2007 Управлением Росреестра по Московской области за № 50-50-98/028/2007-093;

4.3) аннулировать регистрационные записи № 50-50-27/054/2010-437 от 13.11.2010 о государственной регистрации:

- права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество»;

- доверительного управления в пользу ООО УК «Флеминг Эмили энд Партнерс» в отношении земельного участка, площадью 764 000 кв. м, кадастровый номер 50:27:002 0118:0101, а также восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО «Пахра Филдз» на указанный земельный участок.

Иск заявлен на основании статей 13, 16, 18, 19, 20, 29 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», статей 1, 25, 37, 39 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», статей 53, 167, 168, 450, 452, 334, 352 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 13, 21 Федерального закона «Об инвестиционных

фондах», статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Обращаясь в арбитражный суд с настоящим заявлением, АО «БТА Банк» указало, что совокупность действий Управления Росреестра по Московской области по неправомерному прекращению первичной ипотеки земельных участков, регистрации права долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого инвестиционного фонда «Содружество», доверительного управления в пользу ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» и погашение записи о государственной регистрации права собственности ООО «Пахра Филдз» в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0101 являются незаконными.

АО «БТА Банк» полагает, что прекращение ипотеки является незаконным в связи с тем, что соглашение от 19.01.2009 о расторжении договора ипотеки от 25.06.2007 от имени Банка подписано неуполномоченным лицом, и, следовательно, все сделки, совершенные после государственной регистрации ипотеки земельных участков в пользу АО «БТА Банк», являются недействительными, а действия, связанные с их государственной регистрацией незаконными.

ООО «Пахра Филдз» в порядке статьи 132 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заявлено встречное исковое заявление (т. 3 л.д. 116-117) к АО «БТА Банк» о признании права залога (ипотеки) в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0100 площадью 276 000 кв. м, расположенного в Подольском районе Краснопахорском с.о. Московской области вблизи села Красная Пахра, и земельного участка с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0101 площадью 764 000 кв. м, расположенного в Подольском районе Краснопахорском с.о. Московской области вблизи села Красная Пахра, переданного ООО «Пахра Филдз» в залог АО «БТА Банк» по договору об ипотеке от 25.06.2007 в обеспечение обязательств третьего лица - Компании Glodal King Enterprasis Ltd. (Республика Сейшельские Острова) по генеральному кредитному договору (об установлении

лимита кредитования) № 2000/07/10 и заключенному в рамках него договору банковского займа № 2000/07/100/290, прекратившимся 29.04.2008.

ООО «Пахра Филдз» в обоснование доводов встречного иска сослалось на прекращение ипотеки в связи со сменой должника, поскольку первоначальный должник по обеспеченному залогом (ипотекой) обязательству, Компания Glodal King Enterprises Ltd. (Республика Сейшельские острова), в полном объеме перевел свой долг по генеральному кредитному договору от 09.02.2007 на Компанию Bellgrove Holding Sarl. (Люксембург) на основании договора о переводе долга от 29.04.2008 № ПД 08-11, при этом ООО «Пахра Филдз» не давало своего согласия АО «БТА Банк» отвечать за нового должника, Компанию Bellgrove Holding Sarl. (Люксембург), по указанным обязательствам.

Определением Арбитражного суда Московской области от 27.06.2011 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Компания Global King Enterprises Ltd (Республика Сейшельские Острова), Компания Bellgrove Holding Sarl (Люксембург), а определением от 09.04.2012 - ООО «АМТ Банк» в лице ликвидатора - Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов».

Решением Арбитражного суда Московской области от 14.09.2012 в удовлетворении иска АО «БТА Банк» отказано, встречный иск ООО «Пахра-Филдз» к АО «БТА Банк» удовлетворен.

Десятый арбитражный апелляционный суд определением от 22.07.2013 перешел к рассмотрению дела по правилам рассмотрения дел в суде первой инстанции, поскольку в суде первой инстанции дело было рассмотрено в отсутствие представителей Компании Global King Enterprises Ltd (Республика Сейшельские Острова) и Компании Bellgrove Holding Sarl (Люксембург), не извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания.

Кроме того, суд привлек к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Центральный Банк Российской Федерации, поскольку обжалуемое решение было принято судом о его правах и об обязанностях.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 23.01.2014 решение Арбитражного суда Московской области от 14.09.2012 отменено, признано недействительным соглашение от 19.01.2009 о расторжении договора об ипотеке от 25.06.2007, оформленное между ООО «Пахра Филдз» и АО «Банк ТуранАлем», государственный регистрационный номер записи 50-50-98/008/2009-221 от 20.02.2009, признано (восстановлено) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на следующие земельные участки:

- земельный участок площадью 267 000 кв. м, кадастровый номер 50:27:002 01 18:0100;

- земельный участок площадью 764 000 кв. м, кадастровый номер 50:27:002 01 18:0101.

Суд также признал незаконными действия Управления Росреестра по Московской области, выразившиеся в государственной регистрации соглашения от 19.01.2009 о расторжении договора об ипотеке от 25.06.2007 № РФ07/003, государственный регистрационный номер записи 50-50-98/008/2009-221 от 20.02.2009; в погашении регистрационных записей об ипотеке земельных участков, возникшей из договора ипотеки от 25.06.2007 № РФ07/003, зарегистрированного 22.10.2007 Управлением Росреестра по Московской области за № 50-50-98/028/2007-093; в государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество», доверительного управления в пользу ООО Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнерс» в отношении земельного участка площадью 764 000 кв. м, кадастровый номер 50:27:002 01 18:0101, государственный регистрационный номер записи 50-50-27/054/2010-437 от 13.11.2010; в погашении регистрационной записи о праве собственности ООО «Пахра Филдз» на земельный участок 764 000 кв. м, кадастровый номер 50:27:002 01 18:0101, в связи с совершением сделки по его передаче в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество».

Также суд признал недействительной сделку по передаче ООО «Пахра Филдз» земельного участка площадью 764 000 кв. м, кадастровый номер

8

50:27:002 01 18:0101, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество», в остальной части исковых требований отказал, в удовлетворении исковых требований ООО «Пахра Филдз» отказал.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 06.06.2014 постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 23.01.2014 отменено в части признания незаконными действий Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, выразившихся:

- в государственной регистрации соглашения от 19.01.2009 о расторжении договора об ипотеке от 25.06.2007 № РФ07/003, государственный регистрационный номер записи 50-50-98/008/2009-221 от 20.02.2009;

- в погашении регистрационных записей об ипотеке земельных участков, возникшей из договора ипотеки от 25.06.2007 № РФ07/003, зарегистрированного 22.10.2007 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за № 50-50-98/028/2007-093;

- в государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество»; доверительного управления в пользу ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» в отношении земельного участка площадью 764 000 кв. м, кадастровый номер 50:27:0020118:0101; государственный регистрационный номер записи № 50-50-27/054/2010-437 от 13.11.2010;

- в погашении регистрационной записи о праве собственности ООО «Пахра Филдз» на земельный участок площадью 764 000 кв. м, кадастровый номер 50:27:0020118:0101, в связи с совершением сделки по его передаче в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество».

В удовлетворении заявления АО «БТА Банк» в указанной части отказано.

В части, касающейся требований о признании недействительным соглашения от 19.01.2009 о расторжении договора об ипотеке от 25.06.2007, оформленного между ООО «Пахра Филдз» и АО «Банк ТуранАлем», и применения последствий недействительности сделки, а также признания недействительной сделки по передаче ООО «Пахра Филдз» земельного участка

площадью 764 000 кв. м, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» и применении последствий недействительности сделки, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 23.01.2014 отменено, дело в указанной части направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

В остальной части постановление апелляционного суда оставлено без изменения.

При новом рассмотрении дела Десятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 07.08.2014 в удовлетворении требований о признании недействительным соглашения от 19.01.2009 о расторжении договора об ипотеке от 25.06.2007, оформленного между ООО «Пахра Филдз» и АО «Банк ТуранАлем», и применении последствий недействительности сделки, а также признания недействительной сделки по передаче ООО «Пахра Филдз» земельного участка площадью 764 000 кв. м в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» и применении последствий недействительности сделки отказал.

Не согласившись с постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.08.2014, в Арбитражный суд Московского округа с кассационной жалобой обратился истец АО «БТА Банк».

АО «БТА Банк» просил суд кассационной инстанции отменить данное постановление в связи с неправильным применением норм материального и процессуального права и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении исковых требований.

Арбитражный суд Московского округа, рассмотрев кассационную жалобу АО «БТА Банк», постановлением от 04.12.2014 постановление суда апелляционной инстанции, принятое по результатам нового рассмотрения дела, от 07.08.2014 отменил в части отказа в удовлетворении исковых требований АО «БТА Банк» о признании недействительным соглашения от 19.01.2009 о расторжении договора об ипотеке от 25.06.2007, оформленного между ООО «Пахра Филдз» и АО «Банк ТуранАлем», и применения последствия недействительности сделки, и о признании недействительной сделки по передаче

ООО «Пахра Филдз» земельного участка площадью 764 000 кв. м в счет оплаты паев рентного Закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество», отменил, исковые требования в указанной части удовлетворил, признав недействительным соглашение от 19.01.2009 о расторжении договора об ипотеке от 25.06.2007, оформленное между ООО «Пахра Филдз» и АО «Банк ТуранАлем»; признав (восстановив) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 267 000 кв. м, кадастровый номер 50:27:0020118:0100; земельный участок площадью 764 000 кв. м, кадастровый номер 50:27:0020118:0101; признав недействительной сделку по передаче ООО «Пахра Филдз» земельного участка площадью 764 000 кв. м в счет оплаты паев рентного Закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество»; в остальной части постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.08.2014 оставил без изменения.

Однако, Определением Верховного Суда Российской Федерации от 21.05.2015 № 305-ЭС15-1495 данное постановление Федерального арбитражного суда Московского округа отменено, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московского округа.

В связи с чем судом кассационной инстанции повторно рассматривается кассационная жалоба АО «БТА Банк» на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.08.2014, в которой истец просит отменить данное постановление в связи с неправильным применением норм материального и процессуального права и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении исковых требований.

Истец считает, что ипотека в пользу АО «БТА Банк» была прекращена незаконно на основании поддельного соглашения о расторжении договора ипотеки, что подтверждается материалами почерковедческой экспертизы, имеющимися в материалах дела. По мнению заявителя кассационной жалобы, суд не учел факт ничтожности соглашения от 19.01.2009 о расторжении договора об ипотеке в связи с фальсификацией подписи на соглашении, что является основанием для восстановления прав залога АО «БТА Банк», а также не

применил закон, подлежащий применению, а именно ст. ст. 53, 160, 167, 168, 450, 452 ГК РФ.

Истец полагает, что требования о применении последствий недействительности соглашения о расторжении договора об ипотеке необходимо квалифицировать как требование о признании (восстановлении) права залога АО «БТА Банк», которое подлежало удовлетворению, а суд не применил закон, подлежащий применению, а именно ст. 133 АПК РФ, п. 3 и п. 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».

Также истец считает, что суд применил закон, не подлежащий применению, а именно п. 2 ст. 181 ГК РФ, и не применил закон, подлежащий применению, а именно п. 1 ст. 181 ГК РФ, поскольку срок исковой давности необходимо применять по ничтожной сделке, а не по оспоримой, срок исковой давности АО «БТА Банк» не пропущен.

Приводятся доводы о том, что представленные экспертное заключение, протокол допроса свидетеля, а также приговор суда по уголовному делу доказывают ничтожность соглашения и отсутствие воли АО «БТА Банк» на расторжение договора об ипотеке.

Истец считает ошибочными выводы суда о том, что передача имущества в оплату инвестиционных паев не является сделкой. Заявитель кассационной жалобы полагает, что такой передачей были изменены и установлены новые права у ООО «Пахра Филд» и ООО «УК «Джи Эйч Пи», доверительного управляющего ЗПИФ, а суд не применил закон, подлежащий применению, а именно ст. 167 ГК РФ, ст. 37, 39 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», ст. 21, п. 3 ст. 13 ФЗ «Об инвестиционных фондах», не учел, что нахождение в паевом инвестиционном фонде имущества, обремененного ипотекой, не допускается.

От конкурсного управляющего ООО «АМТ Банк» поступил отзыв, содержащий доводы, по которым он возражает против удовлетворения кассационной жалобы, полагая их безосновательными.

Отзывы на кассационную жалобу от иных лиц, участвующих в деле, не поступили.

В судебном заседании представитель АО «БТА Банк» поддержал доводы, изложенные в кассационной жалобе, представители ответчиков, а также третьих лиц приводили возражения относительно данных доводов по мотивам, содержащимся в обжалуемом судебном акте.

Иные лица, участвующие в деле, надлежаще извещенные о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы, своих представителей в суд кассационной инстанции не направили, что согласно части 3 статьи 284 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Обсудив доводы кассационной жалобы, возражений относительно них, выслушав представителей лиц, участвующих в деле и явившихся в судебное заседание, проверив в порядке статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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 приходит к нижеследующим выводам.

Судом установлено, что 09.02.2007 между АО «Банк ТуранАлем» (кредитор) и Компанией Glodal King Enterprises Ltd. (Республика Сейшельские острова) (заемщик) заключен генеральный кредитный договор № 2000/07/10 (об установлении лимита кредитования), в соответствии с которым кредитор устанавливает заемщику на условиях целевого использования, срочности, платности, возвратности и обеспеченности, невозобновляемый лимит наличного финансирования в размере 105 000 000 долларов США, в пределах и в течение срока действия которого заемщик получает один или несколько кредитов.

По условиям договора заем предоставляется для приобретения земельных участков площадью 276 000 кв. м с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0100 и площадью 764 000 кв. м с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0101, расположенных в Подольском районе Краснопахорском с.о. Московской области вблизи село Красная Пахра.

Также 09.02.2007 между АО «Банк ТуранАлем» (кредитор) и Компанией Glodal King Enterprises Ltd. (Республика Сейшельские острова) (заемщик) заключен кредитный договор № 2000/07/100/290, в соответствии с которым кредитор предоставляет заемщику на условиях целевого использования, срочности, платности и возвратности кредит в сумме 105 000 000 долларов США под 14 % годовых для покупки земельных участков площадью 276 000 кв. м с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0100 и площадью 764 000 кв. м с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0101, расположенных в Подольском районе Краснопахорском с.о. Московской области вблизи село Красная Пахра.

В соответствии с дополнительным соглашением № 2 к кредитному договору от 09.02.2007 заемщик заменен на Компанию Bellgrove Holding Sarl.

25.06.2007 в обеспечение исполнения обязательств Компании Glodal King Enterprises Ltd. (Республика Сейшельские острова) по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) и кредитному договору от 09.02.2007 между ООО «Пахра Филдз» (залогодатель) и АО «Банк ТуранАлем» (залогодержатель) заключен договор об ипотеке № РФ 07/003, в соответствии с которым залогодатель передал залогодержателю в залог недвижимое имущество общей залоговой стоимостью 105 090 347 долларов США, принадлежащее ему на праве собственности, а именно вышеназванные земельные участки с кадастровыми номерами 50:27:002 01 18:0100, 50:27:002 01 18:0101.

Суд выяснил, что 29.04.2007 между АО «БТА Банк» (кредитор), Компанией Glodal King Enterprises Ltd. (первоначальный должник) и Компанией Bellgrove Holding Sarl. (новый должник) подписан договор о переводе долга № ПД 08-11, по условиям которого первоначальный должник по обеспеченному залогом (ипотекой) обязательству перевел в полном объеме свой долг по указанным выше генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) и кредитному договору перед кредитором на нового должника.

Между тем, решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алма-Аты Республики Казахстан от 21.06.2012 по делу № 2-4080/12 указанный договор о переводе долга признан недействительным.

Указанный выше договор об ипотеке зарегистрирован Управлением Росреестра по Московской области 22.10.2007, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) внесена запись о государственной регистрации.

19.01.2009 между АО «БТА Банк» (залогодержатель) и ООО «Пахра Филдз» (залогодатель) заключено соглашение о расторжении договора об ипотеке от 25.06.2007 № РФ 07/003. Соглашение также зарегистрировано Управлением Росреестра по Московской области 20.02.2009.

Суд установил, что согласно представленной в материалы дела выписке из ЕГРП от 30.06.2011 после погашения регистрационных записей об ипотеке в отношении спорных земельных участков, земельный участок с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0101 передан ООО «Пахра Филдз» в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс», владельцы инвестиционных паев которого в настоящее время являются правообладателями названного земельного участка на условиях общей долевой собственности.

Установив обстоятельства дела, суд апелляционной инстанции, повторно рассматривая спор в части, касающейся требования АО «БТА Банк» по пункту 1 его заявления (относительно признания недействительным соглашения от 19.01.2009 о расторжении договора и применения последствий его недействительности) и по пункту 3 (относительно признания недействительной сделки по передаче ООО «Пахра Филдз» земельного участка в счет оплаты паев и применения последствий ее недействительности), отказал в удовлетворении указанных исковых требований.

Суд кассационной инстанции считает, что при этом судом апелляционной инстанции не учтено следующее.

Удовлетворяя исковое требование АО «БТА Банк» по пункту 1 (относительно признания недействительным соглашения от 19.01.2009 о расторжении договора и применения последствий его недействительности) при первоначальном рассмотрении дела, суд апелляционной инстанции, применив

положения ст. ст. 166, 168, 53 ГК РФ, ч. 4 ст. 69 АПК РФ, исходил из того, что соглашение от 19.01.2009 о расторжении договора об ипотеке от 25.06.2007 является недействительным.

Суд установил, что в соответствии с соглашением от 19.01.2009 о расторжении договора об ипотеке от 25.06.2007 № РФ 07/003 со стороны АО «БТА Банк» подписано управляющим директором - Главой представительства в г. Москва Хажаевым И.Г.

Между тем, из протокола дополнительного допроса свидетеля от 12.03.2010 следует, что Хажаев Ильдар Гаяревич отрицает подписание данного соглашения, заявив, что это не единственный документ АО «БТА Банк», содержащий выполненную от его имени сфальсифицированную подпись.

Более того, согласно представленному Следственным департаментом Министерства внутренних дел Российской Федерации в материалы дела экспертному заключению ЭКЦ МВД России от 15.01.2013 № 8063Э из уголовного дела № 311553 подпись от имени Хажаева И.Г. на соглашении от 19.01.2009 о расторжении договора об ипотеке от 25.06.2007 № РФ 07/003 выполнена не Хажаевым И.Г., а другим лицом с подражанием какой-то подписи Хажаева И.Г.

Также в соответствии с приговором Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 15.04.2013 по делу № 1-70/2013 государственная регистрация соглашения от 19.01.2009 о расторжении договора об ипотеке от 25.06.2007 № РФ 07/003 была произведена главным специалистом-экспертом отдела регистрации прав юридических лиц и крупных правообладателей Управления Росреестра по Московской области Уяновой Ж.Х. с превышением полномочий.

Указанным судебным актом установлено, что подпись Сухарева С.С. (представителя АО «БТА Банка») в заявлении от 10.02.2009 о государственной регистрации соглашения о расторжении договора ипотеки выполнена иным лицом, а именно представителем второй стороны сделки Окружкиным Н.А., АО «БТА Банк» не давало согласия на отчуждение указанных земельных участков.

В связи с установлением судом умысла в действиях Уяновой Ж.Х., которыми АО «БТА Банк» причинен значительный ущерб, указанное физическое

лицо было признано виновным в совершении преступления, предусмотренного частью 1 статьи 286 Уголовного кодекса Российской Федерации, с назначением наказания в виде лишения свободы сроком на 1 год 6 месяцев, а также дополнительного наказания в виде лишения права занимать должности на государственной службе.

Апелляционным определением Московского городского суда от 19.06.2013 приговор Дорогомиловского районного суда г. Москвы 15.04.2013 по делу № 1-70/2013 изменен в части: Уяновой Ж.Х. назначено дополнительное наказание в виде лишения права занимать должности на государственной службе сроком на два года, в остальном приговор оставлен без изменения. При этом данным определением Московского городского суда подтверждены обстоятельства и выводы, содержащиеся в приговоре Дорогомиловского районного суда г. Москвы.

Приведенные обстоятельства были правильно установлены судом апелляционной инстанции, однако, в связи с не рассмотрением судом заявления о пропуске срока исковой давности, судебный акт был отменен, дело в данной части направлено на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении дела в обсуждаемой части суд пришел к выводу о пропуске срока исковой давности, что основано на ошибочном применении им норм материального права.

Так, в соответствии с частью 2 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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 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.

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. Порядок назначения или избрания органов юридического лица определяется законом и учредительными документами.

Соглашение о расторжении договора со стороны АО «БТА Банк» подписано неустановленным лицом, что влечет ничтожность указанной сделки.

В соответствии с пунктом 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации ничтожная сделка недействительна по основаниям, установленным Гражданского кодекса Российской Федерации независимо от признания ее таковой судом.

В пункте 32 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что ничтожная сделка является недействительной независимо от признания ее таковой судом (пункт 1 статьи 166). Учитывая, что Гражданский кодекс Российской Федерации не исключает возможность предъявления исков о признании недействительной ничтожной сделки, споры по таким требованиям подлежат разрешению судом в общем порядке по заявлению заинтересованного лица. При этом следует учитывать, что такие требования могут быть предъявлены в суд в сроки, установленные пунктом 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В связи с тем, что ничтожная сделка не порождает юридических последствий, она может быть признана недействительной лишь с момента ее совершения.

Согласно пункту 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

Поскольку соглашение от 19.01.2009 о расторжении договора об ипотеке от 22.10.2007 исполнено в момент ее регистрации Управлением Росреестра по

Московской области и внесения соответствующей записи в ЕГРП (20.02.2009), установленный законом срок истекает 20.02.2012, с иском же АО «БТА Банк» обратилось 16.08.2011, в связи с чем трехгодичный срок исковой давности не может считаться пропущенным.

Оснований для отказа в иске в рассматриваемой части у суда апелляционной инстанции не имелось.

При этом суд кассационной инстанции отклоняет доводы о том, что экспертное заключение по уголовному делу является недопустимым доказательством.

Согласно разъяснениям Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенным в пункте 13 Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе», заключение эксперта по результатам проведения судебной экспертизы, назначенной при рассмотрении иного судебного дела, а равно заключение эксперта, полученное по результатам проведения внесудебной экспертизы, не могут признаваться экспертными заключениями по рассматриваемому делу. Такое заключение может быть признано судом иным документом, допускаемым в качестве доказательства в соответствии со статьей 89 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Экспертное заключение ЭКЦ МВД России от 15.01.2013 № 8063Э не является единственным доказательством по делу. В обоснование искового требования АО «БТА Банк» в качестве доказательств представлены также протокол допроса свидетеля от 12.03.2010, приговор Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 15.04.2013 по делу № 1-70/2013.

В силу части 4 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации одним из оснований, освобождающих от доказывания, является вступивший в законную силу приговор суда по уголовному делу, который обязателен для арбитражного суда по вопросам о том, имели ли место определенные действия и совершены ли они определенным лицом.

Другие доказательства, полученные в уголовно-процессуальном порядке, могут быть использованы в арбитражном процессе для установления наличия или отсутствия обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, при условии их относимости и допустимости (часть 1 статьи 64, статьи 67 и 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Приведенная позиция содержится в Постановлении Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.06.2014 № 3159/14. Аналогичная правовая позиция изложена Конституционным Судом Российской Федерации в Определении от 01.03.2011 № 273-О-О.

В рассматриваемом случае показания, данные правоохранительным органам, относимы к настоящему спору, они являются допустимыми с точки зрения содержания и способа получения.

Кроме того, факты подписания от имени АО «БТА Банк» соглашений неуполномоченным лицом были неоднократно установлены при рассмотрении судами других дел с аналогичными обстоятельствами.

Относительно требования о применении последствий недействительности соглашения от 19.01.2009.

Согласно 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.

Ввиду ничтожности соглашения о расторжении не может считаться расторгнутым и договор об ипотеке, в связи с чем АО «БТА Банк» обладает правами залогодержателя в отношении земельных участков.

В соответствии с пунктом 3 статьи 11 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права залогодержателя (право залога) на имущество считаются возникшими с момента внесения записи об ипотеке в ЕГРП, а из пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации) следует, что государственная

регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Как разъяснено в абзаце 2 пункта 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 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», если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

Согласно пункту 3 указанного Постановления № 10/22 в случае ненадлежащего формулирования истцом способа защиты при очевидности преследуемого им материально-правового интереса суд обязан самостоятельно определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы права подлежат применению при разрешении дела.

Интерес АО «БТА Банк», с учетом правовой позиции, приведенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 12.11.2013 № 7206/13, был направлен на восстановление своих прав залогодержателя по отношению к спорному имуществу, в связи с чем с учетом положений пунктов 3 и 52 Постановления № 10/22 это требование подлежит квалификации не в качестве последствия недействительности сделки, а в качестве требования о признании за АО «БТА Банк» права обременения недвижимого имущества с указанием на это в резолютивной части решения по делу, которое будет являться основанием для внесения соответствующей записи в ЕГРП.

Постановление суда апелляционной инстанции подлежит отмене в части отказа в удовлетворении требований о признании (восстановлении) права залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на вышеназванные земельные участки и удовлетворении требований АО «БТА Банк» в указанной части.

Принимая во внимание установленный договором об ипотеке 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)», следует признать недействительной и сделку по передаче ООО «Пахра Филдз» земельного участка площадью 764 000 кв. м в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество», ввиду того, что письменное согласие на вышеуказанную сделку АО «БТА Банк» как их залогодержатель не давало.

Так, 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.

Суд кассационной инстанции полагает ошибочным вывод суда апелляционной инстанции о том, что передача имущества в оплату инвестиционных паев не является самостоятельной сделкой, что исключает возможность признания ее недействительной. Данный вывод основан на неправильном применении судом норм материального права.

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, сделка по передаче земельного

участка в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» является недействительной.

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 ООО «Пахра Филдз» и ООО УК «Джи Эйч Пи» о нарушении прав владельцев инвестиционных паев являются необоснованными.

В данной части судебный акт также подлежит отмене как основанный на неправильном применении норм материального права.

Поскольку судом апелляционной инстанции установлены все фактические обстоятельства дела и дополнительного исследования доказательств не требуется, но, при этом, судом неправильно применены нормы материального права, суд кассационной инстанции признает возможным в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, отменив обжалуемый судебный акт в обсуждаемой выше части, не направляя дело в данной части на новое рассмотрение в арбитражный суд апелляционной инстанции, принять по делу новый судебный акт об удовлетворении заявленных АО «БТА Банк» требований.

Однако, суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены постановления суда апелляционной инстанции в части отказа в удовлетворении требования о применении последствий недействительности оспариваемой сделки по передаче земельного участка.

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 земельного участка в собственность ООО «Пахра Филдз» и погашения права на паи 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 Закона 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 паи 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).

Приведенный подход подтвержден судебной практикой (постановление ФАС Московского округа от 19.06.2014 по делу № А41-18365/11, Определение Верховного Суда Российской Федерации от 15.10.2014 № 305-ЭС14-2217).

Постановление суда апелляционной инстанции в данной части надлежит оставить без изменения.

Руководствуясь статьями 176, 284 - 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.08.2014 по делу № А41-27710/11 в части отказа в удовлетворении исковых требований АО «БТА Банк»:

- о признании недействительным соглашения от 19.01.2009 о расторжении договора об ипотеке от 25.06.2007, оформленного между ООО «Пахра Филдз» и АО «Банк ТуранАлем», и применения последствия недействительности сделки,
- и о признании недействительной сделки по передаче ООО «Пахра Филдз» земельного участка площадью 764 000 кв.м в счет оплаты паев рентного Закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество», отменить.

Исковые требования в указанной части удовлетворить, а именно:

- признать недействительным соглашение от 19.01.2009 о расторжении договора об ипотеке от 25.06.2007, оформленного между ООО «Пахра Филдз» и АО «Банк ТуранАлем»,

25

- признать (восстановить) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 267 000 кв. м, кадастровый номер 50:27:0020118:0100; земельный участок площадью 764 000 кв. м, кадастровый номер 50:27:0020118:0101,

- признать недействительной сделку по передаче ООО «Пахра Филдз» земельного участка площадью 764 000 кв. м в счет оплаты паев рентного Закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество».

В остальной части постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.08.2014 по настоящему делу оставить без изменения.

Председательствующий-судья

Л.В. Власенко

Судьи:

М.Д. Ядренцева

М.В. Комолова



106467_693414



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
08.07.2015

Дело № А41-25752/2012

Резолютивная часть постановления объявлена 02.07.2015

В полном объеме постановление изготовлено 08.07.2015

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего – судьи Петровой Е.А.

судей Власенко Л.В. и Ядренцевой М.Д.

при участии в заседании:

от истца – Константинов Д.А. по дов. от 02.03.2015 № 02СЖ-288-2-1/1880; от
ответчиков: от ООО «Пахра филдз» – адвокат Тимошин В.А. по дов. от
01.05.2015, от ООО УК «Джи Эйч Пи» - Шилина В.М. по дов. от 21.01.2015 №
01;

от третьих лиц: от ЦБ РФ – Пестровский В.М. по дов. от 06.07.2012 № 216, от
ООО «АМТ Банк» - Солецкая Т.А. по дов. от 11.06.2015,

рассмотрев в судебном заседании 02.07.2015 кассационные жалобы

Центрального Банка Российской Федерации и ООО Управляющая компания
«Джи Эйч Пи»

на решение от 23.12.2014 Арбитражного суда Московской области,
принятое судьей Федуловой Л.В.,

на постановление от 12.03.2015 Десятого арбитражного апелляционного суда,
принятое судьями Катькиной Н.Н., Епифанцевой С.Ю., Огурцовым Н.А.,

по иску АО «БТА Банк»
к ООО «Пахра филдз» и ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи»
об обращении взыскания на заложенное имущество (земельные участки)
с участием третьих лиц: Центрального Банка Российской Федерации, ООО
«АМТ Банк», Управления Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области, Компании Глобал Энтерпрайзис
Лтд, Компании Белгров Холдинг Сарл,

УСТАНОВИЛ:

Акционерное общество «Банк ТуранАлем», Республика Казахстан (далее - АО «БТА Банк» или истец) обратилось 30.05.2012 в Арбитражный суд Московской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Пахра Филдз» (далее – ООО «Пахра Филдз»), обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнерс» (далее – ООО УК «Джи Эйч Пи» (после смены наименования), вместе – ответчики) об обращении взыскания на предмет залога по договору ипотеки от 25.06.07, заключенному между ООО «Пахра Филдз» и АО «БТА Банк», в отношении следующего имущества:

- земельный участок площадью 267 000 кв. м, кадастровый номер 50:27:0020118:0100 с установлением начальной продажной цены предмета залога в размере 27 215 444 долларов США;

- земельный участок площадью 764 000 кв. м, кадастровый номер 50:27:0020118:0101 с установлением начальной продажной цены предмета залога в размере 77 874 903 доллара США.

Обосновывая исковые требования, истец ссылаясь на нормы статей 12, 167, 168, 309, 334, 337, 348, 349 и 350 Гражданского кодекса Российской Федерации и на обстоятельства, в том числе установленные вступившим в законную силу решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алма-Аты Республики Казахстан от 21.06.2012 по делу № 2-4080/12, согласно которому между истцом и иностранной компанией заемщиком (Global King Enterprises Ltd - Глобал Энтерпрайзис Лтд, Республика Сейшельские острова)

были заключены 09.02.2007 генеральный кредитный договор и кредитный договор № 2000/07/100/290, в обеспечение которых ответчиком (ООО «Пахра Филдз») была предоставлена ипотека на земельные участки, а в последующем оформленный с бывшим руководством АО «БТА Банк» договор от 29.04.2008 о переводе долга по кредиту на нового должника (Компанию Bellgrove Holding Sarl. - Белгров Холдинг Сарл, Люксембург) был признан Специализированным судом недействительным. Полагая, что признанный недействительным договор перевода долга не изменяет обязательств первоначальных сторон ни по кредитным правоотношениям, ни по договору ипотеки от 25.06.2007, а заемщиком обязательства по возврату кредита не исполнены, то АО «БТА Банк» обратилось с настоящим иском об обращении взыскания на предмет залога к залогодателю (ООО «Пахра Филдз») и ООО УК «Джи Эйч Пи», которому был передан один из участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество», находящегося в доверительном управлении второго ответчика.

Определением Арбитражного суда Московской области от 06.06.2012 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, были привлечены Компания Global King Enterprises Ltd., Компания Bellgrove Holding Sarl. и Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) по Московской области.

Определением Арбитражного суда Московской области от 05.07.2012 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, было привлечено ООО «АМТ Банк».

Определением Арбитражного суда Московской области от 01.10.2013 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, был привлечен Центральный Банк Российской Федерации.

Производство по настоящему делу приостанавливалось судом первой инстанции до вступления в законную силу судебного акта по делу № А41-27710/2011 (определение от 10.10.2013 – том 3 л.д.18).

До вынесения судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу спора, истец в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнил заявленные требования и просил:

1. Обратить взыскание в пределах суммы 1 555 598 532,20 долларов США на предмет залога по договору об ипотеке № РФ07/003 от 25.06.07, заключенному между ООО «Пахра Филдз» и АО «Банк ТуранАлем», в пользу АО «БТА Банк», в отношении следующего имущества:

- земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи дер. Красная Пахра, площадью 267 000 кв. м, кадастровый номер 50:27:0020118:100,

- земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи дер. Красная Пахра, площадью 764 000 кв. м, кадастровый номер 50:27:0020118:101.

2. Установить начальную продажную цену предмета залога в следующем размере:

- на земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:100 в размере 705 848 869, 41 рублей;

- на земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:101 в размере 2 019 732 334, 25 рублей.

3. Осуществить реализацию предмета залога путем его продажи на публичных торгах (т. 4, л.д. 22-23).

Решением Арбитражного суда Московской области от 23.12.2014, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 12.03.2015, исковые требования удовлетворены, обращено взыскание в пределах суммы 1 555 598 532,20 долларов США на предмет залога по договору об ипотеке № РФ07/003 от 25.06.07, заключенному между ООО «Пахра Филдз» и АО «Банк ТуранАлем», в пользу АО «БТА Банк», в отношении следующего имущества:

- земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о. вблизи дер. Красная Пахра, площадью 267 000 кв. м, кадастровый номер 50:27:0020118:100,

- земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи дер. Красная Пахра, площадью 764 000 кв. м, кадастровый номер 50:27:0020118:101.

Судом установлена начальная продажная цена предмета залога в следующем размере:

- на земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:100 в размере 705 848 869, 41 рублей;

- на земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:101 в размере 2 019 732 334, 25 рублей.

Определен способ реализации предмета залога - путем его продажи на публичных торгах.

При принятии судебных актов суды руководствовались нормами статей 307, 309, 310, 329, 334, 348, 349, 350 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 50, 51 и 54 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», соответствующими разъяснениями суда надзорной инстанции об определении начальной продажной цены заложенного имущества, отметив, что доказательств несоответствия рыночной стоимости земельных участков их оценке не представлено, а также приняли во внимание обстоятельства, установленные по делу № 2-4080/12 Специализированного межрайонного экономического суда города Алма-Аты и по делу № А41-27710/2011 Арбитражного суда Московской области, сделав вывод о наличии у АО «БТА Банк» права требовать обращения взыскания на имущество, заложенное ООО «Пахра Филдз» в счет кредитных обязательств Компании Глобал Энтерпрайзис Лтд, неисполненных заемщиком.

С решением суда первой инстанции и постановлением суда апелляционной инстанции не согласились Центральный Банк Российской Федерации и ООО УК «Джи Эйч Пи», которые обратились в Арбитражный суд Московского округа с кассационными жалобами и просят судебные акты отменить и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении иска.

В кассационной жалобе Центрального Банка Российской Федерации указано на неправильное применение судами норм статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 2 Федерального закона «О государственной

регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», поскольку суды не учли, что права истца как залогодержателя не были зарегистрированы в ЕГРП ни до, ни после принятия судебных актов по делу № А41-27710/2011, высказано мнение, что постановление Арбитражного суда Московского округа по указанному делу, которым было признано право залога истца на спорные земельные участки восстановленным, может служить основанием для регистрации права залога в пользу АО «БТА Банк», но не является подтверждением уже зарегистрированного права.

В кассационной жалобе ООО УК «Джи Эйч Пи» содержится аналогичный довод, а также довод о неправильном определении судами начальной продажной цены земельных участков без учета отзыва ответчика, не исследованного и не оцененного судами, в котором имелись возражения относительно определения начальной продажной цены предмета залога в установленном истцом размере.

В отзыве ООО «Пахра Филдз» на кассационную жалобу второго ответчика указано на несостоятельность ее доводов, заявленных без учета предусмотренных действующим законодательством исключений из принципа внесения. К таким исключениям ООО «Пахра Филдз» относит обстоятельства спорных правоотношений сторон о недействительности договора перевода долга, о превышении полномочий сотрудником Росреестра при регистрации соглашения о расторжении договора об ипотеке, что установлено приговором Дорогомиловского районного суда города Москвы от 15.04.2013 по делу № 1-70/2013, которые, по мнению ООО «Пахра Филдз» свидетельствуют о том, что права залога на земельные участки в пользу АО «БТА Банк» не прекращались, а запись в ЕГРП порождает право не сама по себе, а только при условии наличия действительного правового основания для записи.

Определениями Арбитражного суда Московского округа от 01.06.2015 и от 24.06.2015 рассмотрение кассационных жалоб откладывалось до 24.06.2015 и, соответственно, до 02.07.2015.

В заседании суда кассационной инстанции представитель Центрального Банка Российской Федерации поддержал свою жалобу и жалобу ООО УК «Джи Эйч Пи» по изложенным доводам, настаивая на том, что предъявление истцом

7

требования об обращении взыскания на предмет залога до регистрации соответствующих прав в ЕГРП является преждевременным; представитель ООО УК «Джи Эйч Пи» также поддержала свою жалобу и жалобу третьего лица, на вопрос судебной коллегии кассационной инстанции о том, какие именно доказательства были представлены ответчиком в суд первой инстанции в целях оспаривания начальной продажной цены предмета залога, заявлялось ли ходатайство об экспертизе, высказала мнение, что такое ходатайство должен был заявить истец или назначить суд по своей инициативе; представитель ООО «АМТ Банк» поддержала кассационные жалобы второго ответчика и третьего лица.

Представитель АО «БТА Банк» возражал против удовлетворения кассационных жалоб, полагая судебные акты законными и обоснованными, поскольку само право истца как залогодержателя существует объективно, подтверждено судебными актами арбитражного суда, суда общей юрисдикции, отсутствие регистрации не может препятствовать в реализации права на обращение взыскания на предмет залога. На вопрос судебной коллегии о совершении действий по регистрации права залога пояснил, что с учетом множества аналогичных споров с участием АО «БТА Банк» истец не всегда имеет возможность осуществить регистрацию своих прав, в частности, препятствием для осуществления регистрационных действий в отношении спорных земельных участков является судебный арест, наложенный судом общей юрисдикции по заявлению самого АО «БТА Банк», в связи с чем все необходимые действия будут совершены после снятия ареста на стадии исполнения судебных актов.

Представитель ООО «Пахра Филдз» также возражал против удовлетворения кассационных жалоб по доводам своего отзыва.

Другие участвующие в деле лица, надлежаще извещенные о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд кассационной инстанции не направили, что в силу части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не препятствует рассмотрению кассационных жалоб в их отсутствие.

Изучив материалы дела, выслушав явившихся представителей истца, ответчиков и третьих лиц, обсудив доводы кассационных жалоб и отзыва ООО «Пахра Филдз», проверив в порядке статей 286, 287, 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалованных судебных актов по доводам кассационных жалоб второго ответчика и третьего лица, судебная коллегия суда кассационной инстанции считает, что заявленные в жалобах доводы не могут быть положены в основу отмены решения суда первой инстанции и постановления суда апелляционной инстанции в связи со следующим.

Из текста кассационных жалоб Центрального Банка Российской Федерации и ООО УК «Джи Эйч Пи» следует, что заявители кассационных жалоб, не оспаривая установленных по настоящему делу, а также неоднократно установленных по другим делам, рассмотренным арбитражными судами, судом общей юрисдикции и Специализированным межрайонным экономическим судом города Алма-Аты, обстоятельств, подтверждающих, что право залога на земельные участки, являющиеся предметом требований АО «БТА Банк» об обращении взыскания на заложенное имущество по настоящему делу, существовало с 25.06.2007, договор перевода долга является недействительным, а действия регистратора по регистрации соглашения о расторжении договора ипотеки от 25.06.2007 - неправомерными, считают предъявление истцом требования об обращении взыскания на предмет залога преждевременным, заявленным до повторной регистрации за истцом права залога на земельные участки, восстановленного постановлением Арбитражного суда Московского округа по делу № А41-27710/2011.

Заявляя указанный довод, второй ответчик и третье лицо не учитывают положений пункта 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения, а также игнорируют фактические обстоятельства настоящего дела, согласно которым право залога АО «БТА Банк» является не вновь возникшим, а восстановленным, при том, что в настоящее

время на земельные участки, являющиеся предметом залога, наложен арест, что, как правильно отметил суд апелляционной инстанции, не может являться основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований об обращении взыскания на заложенное имущество, поскольку относится к сфере исполнения судебного акта и, соответственно, будет разрешаться на этапе исполнительного производства.

Учитывая изложенное, вышеуказанные доводы кассационных жалоб второго ответчика и третьего лица не могут быть положены в основу отмены обжалованных судебных актов.

Доводы кассационной жалобы ООО УК «Джи Эйч Пи» о неправильном определении судами начальной продажной цены заложенного имущества также не могут быть признаны состоятельными, поскольку опровергаются материалами дела, которыми подтверждено, что при рассмотрении настоящего дела судом первой инстанции, разрешающем согласно части 1 статьи 167 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации спор по существу, никем из участвующих в деле лиц не была оспорена стоимость заложенного имущества, определенная судом первой инстанции на основании соглашения сторон, содержащегося в договоре об ипотеке от 25.06.2007, никем не было представлено доказательств, подтверждающих иную рыночную стоимость предмета залога, а доводы отзыва ООО «Джи Эйч Пи», представленного вторым ответчиком в суд первой инстанции (том 4 л.д.36-39), сводились к тому, что в период с 2007 года изменились ситуация на рынке недвижимости и рыночная конъюнктура, в связи с чем ранее составленный отчет о рыночной стоимости земельных участков использовать нельзя.

Судом первой инстанции при принятии решения по делу указанные доводы второго ответчика были проверены и отклонены со ссылкой на пункт 6 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.01.1998 № 26, поскольку доказательств, свидетельствующих о том, что рыночная стоимость заложенного имущества существенно отличается от его оценки, произведенной в договоре залога, представлено вторым ответчиком не было.

Заявляя в заседании суда кассационной инстанции довод о том, что именно истец, требующий обращения взыскания на заложенное имущество, должен был заявить ходатайство о назначении экспертизы рыночной стоимости предмета залога, либо назначить такую экспертизу по собственной инициативе должен был суд, ООО «Джи Эйч Пи» игнорирует основополагающий принцип арбитражного процесса – принцип состязательности, а также не учитывает положения части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, возлагающие бремя доказывания обстоятельств, на которые ссылается участвующее в деле лицо, именно на это лицо.

При таких обстоятельствах настоящего конкретного спора у судебной коллегии суда кассационной инстанции не имеется предусмотренных статьей 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правовых оснований для отмены решения суда первой инстанции и постановления суда апелляционной инстанции по доводам кассационных жалоб Центрального Банка Российской Федерации и ООО «Джи Эйч Пи», в связи с чем кассационные жалобы удовлетворению не подлежат.

Руководствуясь статьями 284, 286 - 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Московской области от 23.12.2014 и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 12.03.2015 по делу № А41-25752/2012 оставить без изменения, а кассационные жалобы – без удовлетворения.

Председательствующий – судья

Е.А. Петрова

Судьи:

Л.В. Власенко

М.Д. Ядренцева

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

«18» декабря 2015 года

г. Москва

Троицкий районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Бычкова А.В., при секретаре Смирновой Е.М., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2035/2015 по иску Межрайонного природоохранного прокурора г. Москвы в защиту прав и законных интересов Российской Федерации и неопределенного круга лиц к ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» о признании недействительным образование земельного участка, исключении записи государственного кадастрового учета, признании права собственности отсутствующим,

УСТАНОВИЛ:

Межрайонный природоохранный прокурор г. Москвы обратился в суд в порядке ст.45 ГПК РФ в защиту прав и законных интересов Российской Федерации и неопределенного круга лиц с иском к ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи», являющейся доверительным управляющим рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество», владельцы инвестиционных паев которого являются собственниками земельного участка, в котором, с учетом уточненных требований (т.1 л.д.83-87) просил: признать недействительным образование земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764000 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра, в границах которого расположены водные объекты; исключить из государственного кадастра недвижимости запись государственного кадастрового учета об указанном земельном участке; признать отсутствующим право собственности Владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» на данный земельный участок.

В обоснование заявленных требований указал, что в ходе проверки установлено, что в состав образованного земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101, включены водные объекты – два русловых пруда и участок русла ручья без названия (левобережного притока реки Пахра) и их береговая полоса. Указанные водные объекты и их береговая полоса законом отнесены к объектам общего пользования, приватизация которых запрещена. Нахождение в частной собственности земельного участка, в границы которого включены поверхностные воды и береговая полоса, влечет за собой нарушение интересов Российской Федерации, а также законных прав, свобод и интересов неопределенного круга лиц на равный доступ к земельным участкам общего пользования.

В судебном заседании представитель истца - помощник прокурора Авсиевич И.В. исковые требования поддержала.

Представитель истца ТУ Росимущества в г. Москве, осуществляющего правомочия собственника Российской Федерации на территории субъекта РФ - г. Москвы, по доверенности Ветров Н.Е. в судебном заседании исковые требования поддержал.

Представитель ответчика ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» по доверенности Шилина В.М. в судебное заседание явилась, против удовлетворения исковых требований возражала, по основаниям, изложенным в письменном отзыве (т.2 л.д.89-99) указывая на то, истцом избран ненадлежащий способ защиты нарушенного права, приватизация земельного участка и последующие сделки с земельным участком не оспариваются и являются законными, истцом пропущен срок исковой давности.

Представитель третьего лица - Департамента городского имущества города Москвы Кулешов В.Ю. в судебном заседании исковые требования поддержал.

Представитель 3-го лица ООО «Пахра Филдз» по доверенности Тимошин В.А. в судебное заседание явился, против удовлетворения исковых требований возражал.

Временный управляющий ООО «Пахра Филдз» Целиков Д.В., назначенный определением Арбитражного суда г. Москвы от 28 мая 2015 г. (т.1 л.д.162-163), в судебное за-

седание не явился. Ранее участвовавший в деле представитель временного управляющего извещен надлежащим образом о месте и времени рассмотрения дела. Представление временным управляющим, имеющим почтовый адрес в виде а/я 1137, непосредственно перед судебным заседанием распоряжения об отзыве доверенности, свидетельствует о злоупотреблении процессуальными правами. В связи с этим, дело рассмотрено в отсутствие временного управляющего третьего лица.

Представитель третьего лица – Компании «Варна Лимитед» по доверенности Колотилов О.В. в судебном заседании возражал против удовлетворения требований по основаниям, изложенным в письменном отзыве (т.2 л.д.100-102), указывая на то, что в материалах дела отсутствуют доказательства, что водные объекты являются незамкнутыми, спорный участок был предоставлен на основании судебного решения.

Представитель третьего лица – АО «БТА «Банк» по доверенности Очерет В.А. в судебном заседании также возражал против удовлетворения исковых требований.

Третьи лица - Управление Росреестра по Москве, Московско-Окское бассейновое водное управление Росводресурсов, ООО «Современные агротехнологии» явку представителей не обеспечили, извещены надлежащим образом, Управление Росреестра представило заявление о рассмотрении дела в их отсутствие в связи с чем, дело рассмотрено в отсутствие представителей указанных третьих лиц.

Суд, выслушав явившихся участников процесса, исследовав материалы дела, находит искивые требования подлежащими удовлетворению, по следующим основаниям:

Судом установлено, что согласно кадастровой выписке, 12.01.2006 г. в государственной кадастр недвижимости внесены сведения об образовании земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101 (ранее кадастровый номер 50:27:0020118:0101), площадью 764000 кв.м., расположенного в настоящее время, в связи с изменением с 01.07.2012 г. границ между Москвой и Московской областью по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра (т.1 л.д.92-124).

При постановке на кадастровый учет земельного участка была установлена категория земель - «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование – «для сельскохозяйственного производства» (т.2 л.д.87-88). В настоящее время земельный участок имеет категорию: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей».

Согласно уведомлению филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве, отсутствуют документы, на основании которых в государственный кадастр недвижимости внесены сведения о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020118:101 (т.1 л.д.125-126).

По сведениям Управления Росреестра по Москве материалы регистрационного дела в Управлении также отсутствуют (т.1 л.д.127).

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, 03.02.2005 года зарегистрировано право государственной собственности в лице Министерства имущественных отношений Московской области на указанный земельный участок (т.1 л.д.10-11).

На основании решения Арбитражного суда Московской области от 18.11.2005 г., распоряжения Министерства имущественных отношений Московской области №2105 от 13.12.2005 г. был заключен договор купли-продажи от 16.12.2005 г., по которому земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:101 был продан ООО «Современные агротехнологии» (т.2 л.д.87-88).

По договору купли-продажи спорный земельный участок ООО «Современные агротехнологии» был продан ООО «Пахра Филдз», о чем в ЕГРП 17.04.2007 г. произведена запись регистрации (т.1 л.д.10-11).

В соответствии с решением Единого участника ООО «Пахра Филдз»-компании «Варна Лимитед» и актом приема-передачи от 10.09.2010 года спорный земельный участок передан в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» (т.2 л.д.24-31).

Управляющая компания «Джи Эйч Пи» осуществляющая доверительное управление Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Содружество», в силу Главы 53

ГК РФ осуществляет полномочия собственника в отношении имущества, являющегося объектом доверительного управления и в соответствии с п.3 ст.11 Федерального закона от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» выступает ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом (т.2 л.д.53).

Право собственности Владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» на спорный земельный участок зарегистрировано в ЕГРП 13.11.2010 г. (т.1 л.д.10-11).

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2015 г. признана недействительной сделка по передаче ООО «Пахра Филдз» земельного участка площадью 764000 кв.м. в счет оплаты прав рентного Закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» (т.1 л.д.179-203).

Указанным решением суда отказано в удовлетворении требований о применении последствий недействительности сделки в виде возврата земельного участка в собственность ООО «Пахра Филдз» и погашении в ЕГРП прав на инвестиционные паи, в связи с отсутствием возможности применения двусторонней реституции.

Таким образом, право собственности Владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» на земельный участок не прекращено, запись в ЕГРП о правах не погашена. 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 - это 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.

По сведениям Московско-Окского бассейнового водного управления - Отдела водных ресурсов по г. Москве, Федерального государственного бюджетного учреждения «Центральное управление по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» в границах земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101 расположены водные объекты – русловые 3-й и 4-й Пахорские пруды, образованные путем возведения плотин на ручье Пахорский; ручей Пахорский и река Оранка, притоки реки Пахра. Код водного объекта в государственном водном реестре реки Оранка - 0901010161229900000370. Водные объекты – 3-й и 4-й Пахорские пруды, ручей Пахорский и река Оранка в соответствии с п.1 ст.8 Водного Кодекса РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ находятся в федеральной собственности. Указанные объекты имеют гидравлическую связь между собой и с рекой Пахрой (т.1 л.д.13-14,19-23).

В соответствии со ст.ст. 7-9 Водного Кодекса РФ от 16.11.1995 г., действовавшего на дату образования земельного участка и совершения сделки по передаче его в собственность ООО «Современные агротехнологии», к видам водных объектов отнесены поверхностные водные объекты, которые подразделяются, в том числе на поверхностные водотоки и водохранилища для них, поверхностные водоемы.

В соответствии со ст.11 Водного кодекса РФ от 16.11.1995 г., поверхностным водоемом являлся пруд, который по смыслу ч. 3 ст. 11 указанной статьи не должен являться обособленным объектом.

Согласно ранее действующей ст. 1 Водного кодекса РФ обособленный водный объект (замкнутый водоем) - небольшой по площади и непроточный искусственный водоем, не имеющий гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами.

В силу ст. ст. 33, 34, 40 ранее действующего Водного кодекса РФ водные объекты находятся в собственности Российской Федерации.

В Российской Федерации устанавливается федеральная собственность на водные объекты. Обособленные водные объекты (замкнутые водоемы) могут находиться в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и в частной собственности в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

В собственности граждан и юридических лиц могут находиться обособленные водные объекты (замкнутые водоемы).

Водный кодекс РФ от 3 июня 2006 года N 74-ФЗ, действующий с 01.01.2007 г. устанавливает понятие водного объекта как природный или искусственный водоем, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима.

Согласно ст. 5 Водного кодекса РФ к поверхностным водным объектам среди прочих относятся водотоки (реки, ручьи, каналы) и пруды.

В силу ст. 6 Водного кодекса РФ поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено данным Кодексом.

Согласно ч. 1 ст. 8 Водного кодекса РФ, водные объекты находятся в собственности Российской Федерации (федеральной собственности), за исключением случаев, установленных частью 2 настоящей статьи, согласно которой пруд, обводненный карьер, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, физическому лицу, юридическому лицу, находятся соответственно в собственности субъекта Российской Федерации, муниципального образования, физического лица, юридического лица, если иное не установлено федеральными законами.

Из указанных правовых норм следует, что пруд может находиться в частной собственности лишь тогда, когда он полностью располагается в границах земельного участка, то есть окружен землей со всех сторон, в отсутствие поверхностной гидравлической связи такого объекта с иными поверхностными водными объектами.

Указанная позиция также подтверждается определением Верховного Суда РФ от 23 октября 2015 г. по делу №308-ЭС15-13761.

В соответствии с Положением о территориальном органе федерального агентства водных ресурсов, утвержденного Приказом Министерством природных ресурсов России от 11 октября 2007 года, территориальный орган Росводресурсов осуществляет государственный мониторинг водных объектов и организацию его проведения (п.4.6.3).

Согласно Положения о федеральной службе по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды, утвержденного постановлением Правительства РФ от 23 июля 2004 г. №372, Росгидромет в пределах своей компетенции осуществляет государственный учет поверхностных вод и ведение государственного водного кадастра в части поверхностных водных объектов в порядке, установленном законодательством РФ (п.5.4.1).

Таким образом, указанными уполномоченными организациями в пределах своей компетенции даны заключения о том, что расположенные на земельном участке пруды образованы в результате создания гидротехнических сооружений на водотоке, пруды имеют гидравлическую связь с иными поверхностными водными объектами, то есть являются элементами гидрографической сети - русловыми прудами. Также в границах участка находятся водотоки - ручей Пахорский, река Оранка, которая учтена в государственном водном реестре.

Компанией Варна Лимитед представлено заключение АО «Группа Компаний ШАНЭКО» согласно которого, по данным космоснимков в 2005 г. 2 пруда уже были расположены на исследуемом участке. По данным настоящего обследования указанные пруды соединяются между собой ручьем и имеют водовыпуски (т.2 л.д.101-124).

Вместе с тем, вывод заключения о том, что в процессе натурального обследования не удалось зафиксировать наличие гидравлической связи между системой прудов «верхний» и «нижний» и общей гидрографической сетью страны, исходя из положений ст.ст.59, 60 ГПК РФ не может быть признан достоверным, поскольку опровергается заключениями вышеуказанных компетентных органов, осуществляющих государственные полномочия в отношении поверхностных вод о том, что спорный пруды являются русловыми и имеют гидравлическую связь с другими водными объектами, в том числе рекой Пахрой.

Расположенные на земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020118:101 проточные, не замкнутые водные объекты, имеющие гидравлическую связь с другими поверхностными водными объектами, на момент образования земельного участка не могли быть отнесены к обособленным водным объектам (замкнутым водоемам), соответственно, находятся в федеральной собственности и не могли быть переданы в собственность юридического лица.

Согласно ст. 102 ЗК РФ, в редакции, действующей на момент образования земельного участка, к землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, а также земли, выделяемые для установления гидротехнических сооружений.

Действующая редакция ст.102 ЗК РФ содержит прямой запрет на образование земельных участков на землях, покрытых поверхностными водами.

Как предусмотрено п.п.1,2 ст.7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на категории, в том числе: земли сельскохозяйственного назначения; земли водного фонда. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

При постановке на кадастровый учет весь земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:101 был отнесен к категории земель - «земли сельскохозяйственного назначения».

Согласно п.1 ст. 8 ЗК РФ, в редакции, действовавшей на дату образования спорного земельного участка, отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую осуществляются: в отношении земель, находящихся в федеральной собственности - Правительством Российской Федерации.

Как предусмотрено п.3 ст.8 ЗК РФ нарушение установленного настоящим Кодексом, федеральными законами порядка перевода земель из одной категории в другую является основанием признания недействительными актов об отнесении земель к категориям, о переводе их из одной категории в другую.

Порядок перевода земель водного фонда или земельных участков в составе таких земель в другую категорию предусмотрен ст.12 Федерального закона от 21.12.2004 N 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», при этом, приведенные в статье случаи перевода не могут быть отнесены к спорному земельному участку.

Согласно п.1 ст.14 указанного Федерального закона отнесение земель или земельных участков в составе таких земель к одной из установленных Земельным кодексом Российской Федерации категорий земель является обязательным.

В судебном заседании установлено, что часть образованного земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101 находится под водными объектами, которые при образовании земельного участка и постановке его на кадастровый учет должны были быть отнесены к землям водного фонда, а не сельскохозяйственного назначения, что свидетельствует о нарушении установленного, согласно положений ст.ст.7-8 ЗК РФ правового режима земель исходя из их принадлежности к той или иной категории.

Доказательств, подтверждающих, что на момент образования земельного участка и постановки его на кадастровый учет состоялся перевод части земельного участка водного фонда в составе целого участка в земли сельскохозяйственного назначения, ответчиком, в нарушение требований ст.56 ГПК РФ не представлено.

Согласно п.2 ст.14, п.2 ст.19 Федерального закона от 02.01.2000 №28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», действовавшем на дату образования земельного участка и постановке его на государственный кадастровый учет, в едином государственном реестре земель содержатся сведения о земельных участках, в том числе: категория земель и разрешенное использование земельного участка. Для проведения государственного кадастрового учета земельных участков в органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра предоставляются, в том числе: правоустанавливающие документы на земельные участки и документы о межевании земельных участков.

Оценивая представленные доказательства, суд приходит к выводу о том, что спорный земельный участок был образован и поставлен на кадастровый учет с нарушениями вышеуказанных требований земельного и водного законодательства, положений ст.ст.14, 19 ранее действовавшего Федерального закона от 02.01.2000 №28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», так как сведения о нахождении всего земельного участка на землях сельскохозяйственного назначения не соответствовали действительности, поскольку в состав указанного земельного участка включены земли водного фонда.

Кроме этого, формирование земельного участка произведено в нарушение раздела 2 Инструкции по межеванию земель, утвержденной Роскомземом 08.04.1996, а также п.9 Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17.02.2003), без изучения геодезических, картографических и других исходных документов, без учета фактически сложившихся границ земельного участка, не занятого водными объектами.

Таким образом, на основании абз.2 п.3 ст.20 ФЗ №28-ФЗ имелись основания для отказа в проведении государственного кадастрового учета.

Тот факт, что на момент образования земельного участка, земли сельскохозяйственного назначения и земли водного фонда в составе участка находились в государственной собственности, не может свидетельствовать о законности образования земельного участка, поскольку в силу требований ст.8 ЗК РФ земельные участки должны были быть отнесены к разным категориям.

В судебном заседании установлено, что образование земельного участка осуществлено с нарушением требований законодательства, в связи с чем, подлежат удовлетворению требования об исключении записи государственного кадастрового учета о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020118:101.

В силу действующих положений ст. 1 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" проведение государственного кадастрового учета недвижимого имущества подтверждает существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи.

Из указанных положений закона следует, что объектом гражданских прав является сформированный земельный участок, поставленный на кадастровый учет.

В связи с тем, что подлежит исключению запись государственного кадастрового учета о земельном участке, а земельный участок как объект недвижимого имущества, исходя из положений ст.16 Федерального закона №221-ФЗ прекращает свое существование, спорный земельный участок подлежит снятию с кадастрового учета.

Кроме этого, в соответствии с п.2 ст.15 Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

В соответствии с ч.2, п.3 ч.5 ст.27 Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001 в редакции от 21.07.2005 г., действовавшей на момент совершения сделки по передаче в собственность ООО «Современные агротехнологии» спорного земельного участка, земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, занятые находящимися в государственной или муниципальной собственности объектами в составе водного фонда.

Положения п.8 ст.28 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» содержат прямой запрет на отчуждение земельных участков в составе земель водного фонда, а также земель общего пользования, к которым, в том числе, отнесены водные объекты.

Таким образом, часть земельного участка, занятого объектами в составе водного фонда не подлежала отчуждению из государственной собственности в собственность

юридического лица в силу прямых запретов, установленных действующим законодательством.

Согласно ст.25 ЗК РФ права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Как предусмотрено п.2 ст.261 ГК РФ, в редакции, действовавшей на дату образования земельного участка и совершения сделки по его отчуждению ООО «Современные агротехнологии», если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения.

Исходя из указанных положений закона, при продаже земельного участка из государственной собственности, переход к ООО «Современные агротехнологии» права собственности не распространялся на объекты водного фонда, расположенные на участке, так как они не являются замкнутыми водоемами.

Положения статьи 8 Водного кодекса РФ о прудах, которые могут находиться в частной собственности, не распространяются на русловые пруды, то есть водные объекты, созданные на руслах поверхностных водотоков.

Таким образом, в силу прямого указания закона водные объекты, расположенные на спорном земельном участке, могут находиться исключительно в федеральной собственности, а не в собственности Владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество».

В соответствии со ст.209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно абз. 4 пункта 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ N 22 от 29.04.2010 года "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" 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 может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права отсутствующим.

В данном случае право Российской Федерации и неопределенного круга лиц может быть защищено только путем предъявления иска о признании права отсутствующим, так как права собственников формально опосредованы реестровыми записями в отношении земельного участка.

Поскольку спорный земельный участок подлежит снятию с кадастрового учета и, тем самым, прекращает свое существование как объект недвижимого имущества, подлежат удовлетворению требования истца о признании отсутствующим права собственности Владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» на земельный участок, что позволит в полной мере восстановить права Российской Федерации.

Соответственно, доводы ответчика о том, что истцом избран не надлежащий способ защиты нарушенного права, суд находит несостоятельными.

Доводы ответчика о том, что приватизация земельного участка, а также последующие сделки с ним не оспаривались не имеют правового значения для рассматриваемого спора, поскольку истцом избран иной способ восстановления нарушенного права.

При этом, исходя из того, что земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:101 сформирован и поставлен на кадастровый учет как единый объект землепользования без определения границ земельного участка без водных объектов и их береговой полосы, то признание права собственности отсутствующим следует признать на весь участок, как сформированный с нарушением водного и земельного законодательства.

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о праве собственности на земельный участок подлежит погашению.

Исходя из положений ст.6 Водного Кодекса РФ поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными объектами. Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд.

Таким образом, обращение прокурора с настоящим иском в суд связано с защитой прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц и интересов Российской Федерации, то есть отвечает требованиям ст.45 ГПК РФ.

Доводы ответчика, 3-го лица компании «Варна Лимитед», опровергаются собранными по делу доказательствами, которыми установлено, что расположенные на земельном участке проточные, не замкнутые водные объекты, имеющие гидравлическую связь с другими поверхностными водными объектами, на момент образования земельного участка не могли быть отнесены к обособленным водным объектам (замкнутым водоемам), соответственно спорный земельный участок сформирован с нарушением требований закона.

Доводы представителя 3-го лица компании «Варна Лимитед» о том, что земельный участок был продан ООО «Современные агротехнологии» во исполнение решения Арбитражного суда Московской области от 18 ноября 2005 г., не могут свидетельствовать о том, что изначально спорный земельный участок был образован и постановлен на кадастровый учет в соответствии с требованиями закона, поэтому, указанные доводы суд находит несостоятельными.

Вопреки доводам ответчика о пропуске срока исковой давности, суд полагает такой срок не подлежащим применению при разрешении настоящего спора.

С учетом требования об обеспечении общедоступности данных водных объектов и специфики владения ими Российской Федерацией, исключающей возможность владения и пользования иными лицами, истцом предъявлен иск, который не является виндикационным.

Истцом заявлен иск о признании отсутствующим права собственности на спорный объект, который имеет негативный характер, поскольку удовлетворение данного иска в полной мере восстанавливает нарушенное право Российской Федерации и потребность в иных способах защиты отсутствует.

Так как допущенное нарушение не сопряжено с лишением владения Российской Федерации водными объектами, находящимися на спорном земельном участке, исковая давность на данные требования не распространяется (статья 208 Гражданского кодекса РФ).

Таким образом, суд находит исковые требования подлежащими удовлетворению. На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Межрайонного природоохранного прокурора г. Москвы - удовлетворить.

Признать недействительным образование земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764000 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра.

Исключить из государственного кадастра недвижимости запись государственного кадастрового учета о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764000 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра.

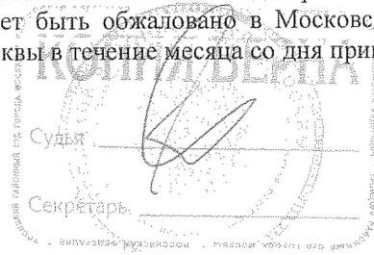
Признать отсутствующим право собственности Владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» на земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764000 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра.

Решение суда является основанием для погашения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о праве собственности Владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда

«Содружество» на вышеуказанный земельный участок и снятии земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101 с кадастрового учета.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Троицкий районный суд г. Москвы в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья



А.В. Бычков



79003_751955

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС15-1495

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18 декабря 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Разумов И.В., изучив с материалами истребованного дела кассационные жалобы Центрального банка Российской Федерации (город Москва; далее – Банк России) и общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» Д.У. рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Содружество» (город Москва; далее – управляющая компания) на постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2015 по делу № А41-27710/2011 Арбитражного суда Московской области по иску акционерного общества «БТА Банк» (далее – банк) к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее – управление), обществу с ограниченной ответственностью «Пахра Филдз» (далее – общество «Пахра Филдз»), обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнерс» о признании недействительным соглашения и незаконными действий; и по встречному иску общества «Пахра Филдз» к банку о признании залога прекратившимся,

у с т а н о в и л:

при повторном рассмотрении дела Десятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 07.08.2014 отказал в удовлетворении требований банка о признании недействительным соглашения от 19.01.2009 о расторжении договора об ипотеке от 25.06.2007, оформленного обществом «Пахра Филдз» и банком, и применении последствий недействительности этой сделки, а также о признании недействительной сделки по передаче обществом «Пахра Филдз» земельного участка в счет оплаты паев паевого инвестиционного фонда

«Содружество» и о применении последствий недействительности указанной сделки.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 08.07.2015 упомянутое постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.08.2014 отменил в части, частично удовлетворил иски требования банка: признал недействительными соглашение от 19.01.2009 о расторжении договора об ипотеке от 25.06.2007, восстановил право залога банка на земельные участки, признал недействительной сделку по передаче обществом «Пахра Филдз» земельного участка в счет оплаты паев фонда «Содружество».

Банк России и управляющая компания обратились в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой на состоявшееся по делу постановление арбитражного суда округа от 08.07.2015, в котором просят это постановление окружного суда отменить, оставив в силе постановление апелляционного суда от 07.08.2014.

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 истребованного дела, доводов кассационных жалоб Банка России и управляющей компании не установлено.

Арбитражный суд округа, на основании исследованных судом апелляционной инстанции в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации доказательств, руководствуясь статьями 53, 166, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, пришел к правильному выводу о том, что соглашение о расторжении договора ипотеки со стороны банка подписано неуполномоченным лицом, что влечет за собой ничтожность названной сделки.

При этом окружной суд обоснованно учел разъяснения, приведенные в пункте 13 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе», согласно которым заключение эксперта по результатам проведения судебной экспертизы, назначенной при рассмотрении иного судебного дела, а равно заключение эксперта, полученное по результатам проведения внесудебной экспертизы, может быть признано документом, допускаемым в качестве доказательства в соответствии со статьей 89 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Выводы окружного суда о ничтожности соглашения о прекращении залогового обременения основаны не только на заключении экспертно-

3

криминалистического центра Министерства внутренних дел Российской Федерации о подложности подписи, полученного в ходе расследования уголовного дела № 311553 и представленного Следственным департаментом МВД России, но и совокупности других доказательств, касающихся обстоятельств регистрации данного соглашения, в том числе на приговоре Дорогомиловского районного суда города Москвы от 15.04.2013 по делу № 1-70/2013.

Является правильным вывод суда округа о распространении на спорные отношения трехлетнего срока исковой давности, предусмотренного пунктом 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации, который на момент обращения банка в суд не истек.

Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения (пункт 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Пунктом 3 статьи 13 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» установлен запрет на передачу в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге. Поэтому сделка по передаче заложенного земельного участка в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» признана окружным судом недействительной.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

о п р е д е л и л:

отказать Центральному банку Российской Федерации и обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» Д.У. рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Содружество» в передаче их кассационных жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.В. Разумов



79003_752007

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-КГ15-13279

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18 декабря 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Разумов И.В., изучив с материалами истребованного дела кассационные жалобы Центрального банка Российской Федерации (город Москва; далее – Банк России) и общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» Д.У. рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Содружество» (город Москва; далее – управляющая компания) на решение Арбитражного суда Московской области от 23.12.2014 по делу № А41-25752/2012, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 12.03.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2015 по тому же делу по иску акционерного общества «БТА Банк» (далее – банк; правопреемник акционерного общества «Банк ТуранАлем») к обществу «Пахра Филдз» и управляющей компании об обращении взыскания на предмет залога,

у с т а н о в и л :

решением Арбитражного суда Московской области от 23.12.2014, оставленным без изменения постановлениями Десятого арбитражного апелляционного суда от 12.03.2015 и Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2015, требования удовлетворены – обращено взыскание на предмет залога (земельные участки) по договору об ипотеке от 25.06.2007, заключенному между обществом «Пахра Филдз» и банком, в пределах суммы 1 555 598 532, 20 долларов США; определены начальная продажная цена, порядок и условия продажи предмета залога.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, Банк России и управляющая компания просят 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 кассационных жалоб не установлено.

Как установлено судами и следует из материалов дела, по договору об ипотеке от 25.06.2007, в обеспечение исполнения кредитных обязательств в залог банку были переданы принадлежащие обществу «Пахра Филдз» 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 резолютивной части постановления окружного суда по № А41-27710/2011 о восстановлении банка 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 констатировали непредставление ответчиками доказательств несоответствия рыночной стоимости заложенных земельных участков, их оценке, произведенной сторонами при заключении ипотечной сделки.

Руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

3

определил:

отказать Центральному банку Российской Федерации и обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» Д.У. рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Содружество» в передаче их кассационных жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.В. Разумов

79049_795150



**Заместитель
Председателя Верховного Суда
Российской Федерации**

Поварская ул., д. 15, Москва, 121260

13 апреля 2016г. № 305-КГ15-13279

На № _____ от _____

Общество с ограниченной
ответственностью «Управляющая
компания «Джи Эйч Пи» Д.У. рентным
закрытым паевым инвестиционным
фондом «Содружество»
ул. Остоженка, д. 17, Москва, 119034

Настоящим письмом сообщается, что жалоба общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» Д.У. рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Содружество» на определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 18.12.2015 № 305-КГ15-13279 рассмотрена.

Письмом Верховного Суда Российской Федерации от 02.11.2015 истребовано дело № А41-25752/2012 из Арбитражного суда Московской области.

Согласно части 8 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Председатель Верховного Суда Российской Федерации, заместитель Председателя Верховного Суда Российской Федерации вправе не согласиться с определением судьи Верховного Суда Российской Федерации об отказе в передаче кассационных жалобы, представления для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации и вынести определение о его отмене и передаче кассационных жалобы, представления вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.



80020000153958

Вх. 74/16 от 13.04.16

При изучении изложенных в жалобе доводов и принятых по делу судебных актов оснований для несогласия с определением судьи Верховного Суда Российской Федерации об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации не установлено.

Приведенные заявителем доводы направлены на переоценку доказательств по делу и оспаривание выводов нижестоящих судов по обстоятельствам спора, тогда как, в силу части 3 статьи 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, при рассмотрении дела в порядке кассационного производства Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судами нижестоящих инстанций, либо предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими.

В соответствии с частью 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.

Выводы судов соответствуют положениям статей 334, 348, 349, 350 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 50, 51, 54 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» 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 факта доказывания и переоценка доказательств в рамках кассационного судопроизводства находятся за пределами полномочий Судебной коллегии по экономическим спорам 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

79049_797275



**Заместитель
Председателя Верховного Суда
Российской Федерации**

Поварская ул., д. 15, Москва, 121260

19 апреля 2016г. № 305-ЭС15-1495

На № _____ от _____

Общество с ограниченной
ответственностью
«Управляющая компания
«Джи Эйч Пи» Д.У. рентным закрытым
паевым инвестиционным фондом
«Содружество»

ул. Остоженка, д. 17, Москва, 119034

Настоящим письмом сообщается, что жалоба общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» Д.У. рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Содружество» на определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 18.12.2015 № 305-ЭС15-1495 рассмотрена.

Согласно части 8 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Председатель Верховного Суда Российской Федерации, заместитель Председателя Верховного Суда Российской Федерации вправе не согласиться с определением судьи Верховного Суда Российской Федерации об отказе в передаче кассационных жалобы, представления для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации и вынести определение о его отмене и передаче кассационных жалобы, представления вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

При изучении изложенных в жалобе доводов и принятых по делу судебных актов оснований для несогласия с определением судьи Верховного Суда Российской Федерации об отказе в передаче кассационной жалобы для



80020000155376

вх. 43/16 от 29.04.2016г.

рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации не установлено.

Приведенные заявителем доводы направлены на переоценку доказательств по делу и оспаривание выводов нижестоящих судов по обстоятельствам спора, тогда как, в силу части 3 статьи 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, при рассмотрении дела в порядке кассационного производства Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судами нижестоящих инстанций, либо предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими.

В соответствии с частью 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.

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 факта доказывания и переоценка доказательств в рамках

3

кассационного судопроизводства находятся за пределами полномочий Судебной коллегии по экономическим спорам 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

79042_810559



**Заместитель
Председателя Верховного Суда
Российской Федерации**

Поварская ул., д. 15, Москва, 121260

30 мая 2016г. № 220-ПЭК16

i/Н На № _____ от 21 апреля 2016г.

Настоящим письмом сообщается, что жалоба общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Джи Эйч Пи" Д.У. рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Содружество" на решение Арбитражного суда Московской области от 23.12.2014 по делу N А41-25752/2012, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 12.03.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2015 по тому же делу, определение Верховного Суда РФ от 18.12.2015 N 305-КГ15-13279 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



80020000164888

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, 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.

Выводы судов соответствуют положениям статей 334, 348 и 349, 350 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 50, 51, 54 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" 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

Судья суда первой инстанции: Бычков А.В.

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ
по делу N 33-22087

08 июня 2016 года Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда в составе председательствующего Пашкевич А.М., судей Михалиной С.Е., Зениной Л.С., при секретаре Нефедычевой Л.М., рассмотрела в открытом судебном заседании по докладу судьи Зениной Л.С. дело по апелляционным жалобам Лагоды М.С., ООО «Пахра Филдз», АО «БТА Банк», компании «Варна Лимитед», ООО «Джи Эйч Пи» на решение Троицкого районного суда г. Москвы от 18 декабря 2015 года, которым постановлено:

Исковые требования Межрайонного природоохранного прокурора г. Москвы - удовлетворить.

Признать недействительным образование земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764000 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра.

Исключить из государственного кадастра недвижимости запись государственного кадастрового учета о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764000 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра.

Признать отсутствующим право собственности Владельцев инвестиционных паев - Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» на земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764000 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра.

Решение суда является основанием для погашения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о праве собственности Владельцев инвестиционных паев - Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» на вышеуказанный земельный участок и снятия земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101 с кадастрового учета.

УСТАНОВИЛА:

Межрайонный природоохранный прокурор г. Москвы обратился в суд в порядке ст.45 ГПК РФ в защиту прав и законных интересов Российской Федерации и неопределенного круга лиц с иском к ответчику ООО УК «Джи Эйч Пи», являющейся доверительным управляющим рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество», где после уточнения в порядке ст. 39 ГПК РФ исковых требований просил признать недействительным образование земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764000 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра, в границах которого расположены водные объекты, исключить из государственного кадастра недвижимости запись государственного кадастрового учета об указанном земельном участке, признать отсутствующим право собственности владельцев инвестиционных паев - Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» на данный земельный участок. В обоснование заявленных требований Межрайонный природоохранный прокурор г. Москвы указал, что в ходе проведенной прокурорской проверки установлено, что в состав образованного земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101 включены водные объекты - два русловых пруда и участок русла ручья без названия (побережного притока реки Пахра) и их береговая полоса, которые отнесены к объектам общего пользования, приватизация которых запрещена, при этом нахождение в частной

собственности земельного участка, в границы которого включены поверхностные воды и береговая полоса, влечет за собой нарушение интересов Российской Федерации, а также законных прав, свобод и интересов неопределенного круга лиц на равный доступ к земельным участкам общего пользования, что послужило основанием для обращения в суд с настоящим иском:

В суде первой инстанции представитель истца - помощник прокурора Авсиевич И.В., представитель истца ТУ Росимущества в г. Москве, осуществляющего правомочия собственника Российской Федерации на территории субъекта РФ - г. Москвы, по доверенности Ветров Н.Е. искимые требования поддержали в полном объеме.

Представитель ответчика ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» по доверенности Шилина В.М. в суде против удовлетворения исковых требований возражала, указывая на то, истцом избран ненадлежащий способ защиты нарушенного права, поскольку приватизация земельного участка и последующие сделки с земельным участком не оспариваются и являются законными, заявила о пропуске истцом срока исковой давности.

Представитель 3-го лица ООО «Пахра Филдз» по доверенности Тимошин В.А. в суде первой инстанции против удовлетворения исковых требований возражал.

Представитель третьего лица - Департамента городского имущества города Москвы Кудешов В.Ю. в судебном заседании искимые требования поддержал.

Временный управляющий ООО «Пахра Филдз» Целиков Д.В., назначенный определением Арбитражного суда г. Москвы от 28 мая 2015 года, в судебное заседание не явился, о месте и времени рассмотрения дела извещен надлежащим образом, на основании ст. 167 ГПК РФ дело рассмотрено в отсутствие временного управляющего третьего лица.

Представитель третьего лица - компании «Варна Лимитед» по доверенности Колотилов О.В. в судебном заседании просил в удовлетворении иска отказать в связи с отсутствием доказательств, подтверждающих, что водные объекты являются незамкнутыми.

Представитель третьего лица - АО «БТА «Банк» по доверенности Очерет В.А. возражал против удовлетворения исковых требований.

Третьи лица - Управление Росреестра по Москве, Московско-Окское бассейновое водное управление Росводресурсов, ООО «Современные агротехнологии» явку представителей не обеспечили, извещены надлежащим образом, Управление Росреестра представило заявление о рассмотрении дела в свое отсутствие, на основании п.3 ст. 167 ГПК РФ дело рассмотрено в отсутствие представителей указанных третьих лиц.

Судом постановлено указанное выше решение, об отмене которого, как незаконного, просят по доводам своих апелляционных жалоб Лагода М.С., третья лица ООО «Пахра Филдз», АО «БТА Банк», компания «Варна Лимитед», ответчик ООО «Джи Эйч Пи».

В заседании судебной коллегии представители третьих лиц Управления Росреестра по Москве, Московско-Окское бассейновое водное управление Росводресурсов, ООО «Современные агротехнологии» не явились, извещены надлежащим образом о судебном заседании, на основании ст. 327 ГПК РФ дело рассмотрено в отсутствие третьих лиц.

В силу ч.1 ст. 327.1 ГПК РФ, п.24 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19.06.2012 N13 "О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции", суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционных жалобе, представлениях и возражениях относительно жалобы, представления.

Проверив материалы дела в пределах доводов апелляционных жалоб в порядке ст. 327.1 ГПК РФ, заслушав представителей ответчика ООО УК «Джи Эйч Пи» по доверенности Власову Н.Г., Курашева А.В., представителя третьего лица ООО «Пахра Филдз» - Тимошина В.А., представителя третьего лица - Компании «Варна Лимитед» по доверенности Власова Д.С., представителя третьего лица - АО «БТА «Банк» по доверенности Константинова Д.А., представителя Лагоды М.С. - Гришину М.А.

КОПИЯ

иды и
 также
 уш к
 вия в
 И.В.,
 очия
 л, по
 » по
 ваний
 иного
 льным
 срока
 в суде
 осквы
 енный
 ние не
 обании
 лица.
 нности
 связи с
 лютятся
 эт В.А.
 ейноее
 » яку
 реестра
 ст. 167
 сонного,
 «Пахра
 и».
 среестра
 в, ООО
 удебном
 иц.
 да РФ от
 уального
 ланция".
 енных в
 жалобы,
 рядке ст.
 Пи» по
) «Пахра
 нтед» по
 банк» по
 на М.А.

поддержавших доводы апелляционных жалоб. иста прокурора Лекмицелу Т.Б.; представителя третьего лица Департамента городского имущества г. Москвы Великанова А.Д., полагающих решение суда законным и обоснованным и не подлежащим отмене, обсудив доводы апелляционных жалоб, судебная коллегия не находит оснований к отмене решения суда, постановленного в соответствии с требованиями закона и фактическими обстоятельствами дела.

Разрешая спор, суд первой инстанции правильно установил юридически значимые обстоятельства по делу, всесторонне, полно и объективно проверил доводы иста, возражения ответчиков и третьих лиц, исследовал имеющиеся доказательства, которым дал правовую оценку по правилам ст. 67 ГПК РФ, применил к правоотношениям положения ст. ст. 7-9, 33, 34, 40 Водного Кодекса РФ от 16.11.1995 года, положения Водного кодекса РФ от 3 июня 2006 года N 74-ФЗ, действующего с 01.01.2007 года, «Положение о территориальном органе федерального агентства водных ресурсов», утв. Приказом Министерством природных ресурсов России от 11 октября 2007 года, нормы ЗК РФ, в редакции, действовавшей на дату образования спорного земельного участка, ст.12 ФЗ от 21.12.2004 N 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», ФЗ от 02.01.2000 №28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», действовавшем на дату образования земельного участка и постановке его на государственный кадастровый учет, регулирующие спорные правоотношения, и пришел к верному выводу об удовлетворении заявленных исковых требований.

Разрешая спор, суд первой инстанции правильно установил имеющие значение для дела фактические обстоятельства и дал им надлежащую юридическую оценку в соответствии с нормами материального права, анализ которых изложен в решении суда, выводы суда мотивированы, для признания которых неправильными у судебной коллегией оснований не имеется.

Судом первой инстанции в ходе рассмотрения дела установлено, что согласно кадастровой выписке, 12.01.2006 года в государственный кадастр недвижимости внесены сведения об образовании земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101 (ранее кадастровый номер 50:27:0020118:0101), площадью 764000 кв.м., расположенного в настоящее время, в связи с изменением с 01.07.2012 года границ между Москвой и Московской областью, по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра, при постановке на кадастровый учет которого была установлена категория земель - «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование - «для сельскохозяйственного производства», при этом в настоящее время земельный участок имеет категорию: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «для малозэтажного жилищного строительства и рекреационных целей».

Согласно уведомления филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве, отсутствуют документы, на основании которых в государственный кадастр недвижимости внесены сведения о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020118:101, по сведениям Управления Росреестра по Москве материалы регистрационного дела в Управлении также отсутствуют.

Из материалов дела следует, что в соответствии с выпиской из ЕГРП, 03.02.2005 года на указанный земельный участок зарегистрировано право государственной собственности в лице Министерства имущественных отношений Московской области.

Проверив доводы искового заявления, суд первой инстанции установил, что на основании решения Арбитражного суда Московской области от 18.11.2005 года, распоряжения Министерства имущественных отношений Московской области №2105 от 13.12.2005 года был заключен договор купли-продажи от 16.12.2005 года, по условиям которого спорный земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:101 был продан ООО «Современные агротехнологии», который, в свою очередь, продал указанный земельный участок ООО «Пахра Филдз», о чем в ЕГРП 17.04.2007 года произведена запись регистрации.

В дальнейшем, как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, в соответствии с решением Единственного участника ООО «Пахра Филдз» - компании «Варна Лимитед» и актом приема-передачи от 10.09.2010 года спорный земельный участок передан в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев - Рентному закрытому паевому инвестиционному фонду «Содружество», право собственности владельцев инвестиционных паев - Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» на спорный земельный участок зарегистрировано в ЕГРП 13.11.2010 года.

Обращаясь в суд с настоящим иском, межрайонный природоохранный прокурор г. Москвы указывал на то, что в границах земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101 расположены водные объекты - русловые 3-й и 4-й Пахорские пруды, образованные путем возведения плотин на ручье Пахорский, ручей Пахорский и река Оранка, притоки реки Пахра, при этом водные объекты - 3-й и 4-й Пахорские пруды, ручей Пахорский и река Оранка в соответствии с п.1 ст.8 Водного Кодекса РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ находятся в федеральной собственности, указанные объекты имеют гидравлическую связь между собой и с рекой Пахрой. В связи с указанным, спорный земельный участок был образован и поставлен на кадастровый учет с нарушениями требований земельного и водного законодательства, положений ст.ст.14, 19 ранее действовавшего ФЗ от 02.01.2000 №28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», так как сведения о нахождении всего земельного участка на землях сельскохозяйственного назначения не соответствовали действительности, поскольку в состав указанного земельного участка включены земли водного фонда, в связи с чем, нахождение в частной собственности водного объекта общего пользования и его береговой полосы, предназначенные для передвижения граждан около водных объектов общего пользования использования водного объекта для личных и бытовых нужд со стороны собственников влечет за собой нарушение законных прав, свобод и интересов неопределенного круга лиц на равный доступ к природным ресурсам.

Проверяя доводы искового заявления, суд первой инстанции установил, что постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2015 года признана недействительной сделка по передаче ООО «Пахра Филдз» земельного участка площадью 764000 кв.м. в счет оплаты прав рентного Закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество», при этом в ЕГРП запись о прекращении права владельца инвестиционных паев - Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» на земельный участок не внесена.

В соответствии со ст.ст. 7-9 Водного Кодекса РФ от 16.11.1995 года, действовавших на дату образования земельного участка и совершения сделки по передаче его собственности ООО «Современные агротехнологии», к видам водных объектов отнесены поверхностные водные объекты, которые подразделяются, в том числе на поверхности: водотоки и водохранилища для них, поверхностные водоемы.

В соответствии со ст.11 Водного кодекса РФ от 16.11.1995 года, поверхностный водоемом являлся пруд, который по смыслу ч. 3 ст. 11 указанной статьи не должен являться обособленным объектом.

Согласно ранее действующей ст. 1 Водного кодекса РФ, обособленный водный объект (замкнутый водоем) - небольшой по площади и непроточный искусственный водоем, не имеющий гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами.

В силу ст. ст. 33, 34, 40 ранее действующего Водного кодекса РФ, водные объекты находятся в собственности Российской Федерации.

В Российской Федерации устанавливается федеральная собственность на водные объекты. Обособленные водные объекты (замкнутые водоемы) могут находиться в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и в частной собственности в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

КОПИЯ

В собственности граждан и юридических лиц могут находиться следующие водные объекты (замкнутые водоемы).

Водный кодекс РФ от 3.06.2006 года N 74-ФЗ, действующий с 01.01.2007 года, устанавливает понятие водного объекта как природный или искусственный водоем, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима.

Согласно ст. 5 Водного кодекса РФ, к поверхностным водным объектам среди прочих относятся водотоки (реки, ручьи, каналы) и пруды.

В силу ст. 6 Водного кодекса РФ, поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено данным Кодексом.

Согласно ч. 1 ст. 8 Водного кодекса РФ, водные объекты находятся в собственности Российской Федерации (федеральной собственности), за исключением случаев, установленных частью 2 настоящей статьи, согласно которой пруд, обводненный карьер, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, физическому лицу, юридическому лицу, находятся соответственно в собственности субъекта Российской Федерации, муниципального образования, физического лица, юридического лица, если иное не установлено федеральными законами.

Согласно ст. 102 ЗК РФ, в редакции, действующей на момент образования земельного участка, к землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, а также земли, выделяемые для установления гидротехнических сооружений.

Действующая редакция ст.102 ЗК РФ содержит прямой запрет на образование земельных участков на землях, покрытых поверхностными водами.

Как предусмотрено п.п.1,2 ст.7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на категории, в том числе: земли сельскохозяйственного назначения; земли водного фонда. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно п.1 ст. 8 ЗК РФ, в редакции, действовавшей на дату образования спорного земельного участка, отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую осуществляются: в отношении земель, находящихся в федеральной собственности - Правительством Российской Федерации.

Как предусмотрено п.3 ст.8 ЗК РФ нарушение установленного настоящим Кодексом, федеральными законами порядка перевода земель из одной категории в другую является основанием признания недействительными актов об отнесении земель к категориям, о переводе их из одной категории в другую.

Порядок перевода земель водного фонда или земельных участков в составе таких земель в другую категорию предусмотрен ст.12 Федерального закона от 21.12.2004 N 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», при этом, приведенные в статье случаи перевода не могут быть отнесены к спорному земельному участку.

Согласно п.1 ст.14 указанного Федерального закона, отнесение земель или земельных участков в составе таких земель к одной из установленных Земельным кодексом Российской Федерации категорий земель является обязательным.

Суд первой инстанции, разрешая заявленные иски в порядке п.3 ст. 196 ГПК РФ, оценив в совокупности представленные по делу доказательства по правилам ст. 12,56,67 ГПК РФ, применяя приведенные нормы права, удовлетворяя заявленные иски, обоснованно исходил из того, что часть образованного спорного земельного участка находится под водными объектами, которые при его образовании и постановке на кадастровый учет должны были быть отнесены к землям водного фонда, а не сельскохозяйственного назначения, формирование земельного участка произведено в

 рской
тз» -
ный
ных
раво
вого
вано

 юр г.
ером
руды,
река
руды,
Ф от
имеют
рный
зиями
ранее
», так
инного
инного
стной
олосы
вания,
зника
та лиц

 л, что
изнава
шадью
фонда
ельцев
фонда

 авшего
его в
несен
юстные

 остным
должен

 водным
гснны
водным

объекте

 водным
дятся
пальны
ельство

нарушение раздела 2 «Инструкции по межеванию земель», утв. Роскомземом 08.04.1996, также п.9 «Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства» (утв. Росземкадастром 17.02.2003), без изучения геодезических, картографических и других исходных документов, без учета фактически сложившихся границ земельного участка, не занятого водными объектами, в связи с чем пришел обоснованному выводу о нарушении требований закона при образовании земельного участка, что является основанием для исключения записи государственного кадастрового учета о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020118:101 и снятию его кадастрового учета.

Судебная коллегия отклоняет, как несостоятельные, доводы апелляционных жалоб ответчика ООО УК «Джи Эйч Пи» и третьего лица компании «Варна Лимите» относительно того, что уполномоченным органом в настоящее время не определены морфометрические характеристики водных объектов, в том числе его площадь, ограниченная береговой линией, что не позволяет прийти к выводу об отнесении русловых прудов к объектам водного фонда, равно как и не позволяет установить факт вхождения, либо не вхождения в границы земельного участка, поскольку названные доводы опровергаются собранными по делу доказательствами, которыми установлено, что расположенные на земельном участке проточные, не замкнутые водные объекты имеющие гидравлическую связь с другими поверхностными водными объектами, момент образования земельного участка не могли быть отнесены к обособленным водным объектам (замкнутым водоемам), соответственно, спорный земельный участок сформирован с нарушением требований закона.

Не внесение в государственный кадастр недвижимости информации о водных объектах общего пользования не свидетельствует об их фактическом отсутствии налицом у ответчика прав на данные водные объекты. Нахождение в границах вышеуказанного земельного участка водных объектов и их береговых полос подтверждено заключениями уполномоченных органов и учреждений в области управления и учета водных объектов - Московско-Окским бассейновым водным управлением и ФГБУ «Центральное УГМС», а также представленным третьим лицом компанией «Варна лимитед» заключением АО «Группа Компаний ШАНЭКО» графическими материалами Москомархитектуры и публичной кадастровой карты.

Согласно заключения Росгидромет, принятого во внимание судом первой инстанции расположенные на земельном участке пруды образованы в результате создания гидротехнических сооружений на водотоке, пруды имеют гидравлическую связь с иными поверхностными водными объектами, то есть являются элементами гидрографической сети - русловыми прудами, также в границах участка находятся водотоки - ручей Пахорский, река Оранка, которая учтена в государственном водном реестре.

Согласно выводов экспертного заключения АО «Группа Компаний ШАНЭКО» 19.08.2015 № 1082.07-2009-7733554429-И-003, на участке с кадастровым номером 50:27:0020118:101 установлено наличие двух водных объектов (прудов), гидравлическая связь между водоемами осуществляется посредством ручья.

Из графических материалов Москомархитектуры и публичной кадастровой карты также следует, что водоемы и водотоки находятся в границах спорного участка.

Таким образом, в материалах дела достаточно доказательств, в том числе представленных третьими лицами, подтверждающих вхождение водных объектов общего пользования и их береговых полос в границы участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101, при этом, каких-либо доказательств, опровергающих вышеуказанное обстоятельство, ответчиком и третьими лицами суду первой инстанции и апелляционной инстанции представлено не было.

Согласно п. 2 ст. 15 Земельного кодекса РФ, земельные участки, находящиеся государственной или муниципальной собственности, могут быть переданы в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, кото-



1996.
бъект
чески
вних
ишл
ельно
трово
о его

жал
мите
делен
поша
несен
факт
званн
ено, ч
бъект
ами,
водны
участ

водны
твии
ранин
пол
обла
водны
лиц
НЭКО

станн
оздан
ишл
ическ
руч

КО»
номер
ическ

й кар
числ
обще
номер
азанн
дионн

ишл
даны
котор

в соответствии с данным Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

В соответствии с ч. 2 и п. 3 ч. 5 ст. 27 Земельного кодекса РФ, ограничиваются в обороте и не предоставляются в частную собственность участки, в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной собственности.

В силу п. 12 ст. 85 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ, не подлежат приватизации земельные участки общего пользования. Пунктом 8 ст. 28 ФЗ от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» установлен запрет на отчуждение земельных участков в составе земель общего пользования, к которым относятся улицы, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водоемы, пляжи и другие.

Кроме того, запрет на передачу в частную собственность водных объектов общего пользования и их береговых полос действовал и до введения в действие Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ и Водного кодекса РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ.

Так, согласно ст. 7 Водного кодекса РФ от 16.11.1995 № 167-ФЗ, поверхностные воды и земли, покрытые ими и сопряженные с ними (дно и берега водного объекта), рассматриваются как единый водный объект.

В силу ст. 33 Водного кодекса РФ от 16.11.1995 № 167-ФЗ, водные объекты находятся в собственности Российской Федерации.

При этом, в соответствии со ст. 34 Водного кодекса РФ от 16.11.1995 № 167-ФЗ, в частной собственности могут находиться только обособленные водные объекты (замкнутые водоёмы).

В соответствии с ч. 2 ст. 102 Земельного кодекса РФ, на землях, покрытых поверхностными водными объектами, не осуществляется образование земельных участков.

В соответствии с ч.2, п.3 ч.5 ст.27 Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001 в редакции от 21.07.2005 года, действовавшей на момент совершения сделки по передаче в собственность ООО «Современные агротехнологии» спорного земельного участка, земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, занятые находящимися в государственной или муниципальной собственности объектами в составе водного фонда.

Положения п.8 ст.28 ФЗ от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» содержат прямой запрет на отчуждение земельных участков в составе земель водного фонда, а также земель общего пользования, к которым, в том числе, отнесены водные объекты.

Таким образом, вопреки доводам апелляционных жалоб, ввиду отсутствия в границах земельного участка площадью с кадастровым номером 50:27:0020118:101 обособленных (замкнутых) водоемов и образования данного участка в нарушение требования водного и земельного законодательства, вывод суда первой инстанции о признании недействительным образования земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра, исключении из государственного кадастра недвижимости записи государственного кадастрового учета об указанном земельном участке, и признании отсутствующим права собственности Владельцев инвестиционных паев + Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» на спорный земельный участок является правильным.

В связи с тем, что спорный земельный участок подлежит снятию с кадастрового учета и, тем самым, прекращает свое существование, как объект недвижимого имущества, суд первой инстанции, ссылаясь на ст. 209 ГК РФ, абз. 4 пункта 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ N 22 от 29.04.2010 года "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при

разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", пришел к обоснованному выводу об удовлетворении требований истца о признании отсутствующим права собственности владельцев инвестиционных паев - Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Солнечество» на спорный земельный участок.

Поскольку земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:101 сформирован и поставлен на кадастровый учет, как единый объект землепользования без определения границ земельного участка без водных объектов и их береговой полосы, вывод суда первой инстанции о признании права собственности отсутствующим на весь участок, как сформированный с нарушением водного и земельного законодательства, судебная коллегия находит правильным.

Судебная коллегия соглашается с выводом суда первой инстанции, основанном на законе и фактических обстоятельствах дела.

Судебной коллегией отклоняются, как несостоятельные, доводы апелляционных жалоб о том, что решение об исключении записи государственного кадастрового учета о земельном участке не основаны на законе, в связи со следующим.

Согласно ч. 3 ст. 1 ФЗ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками; позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

В соответствии с ч. 1 ст. 16 ФЗ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости, прекращением его существования либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или любых указанных в пунктах 7, 9, 11 - 21.1, 25 - 30 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона сведений об объекте недвижимости.

Поскольку спорный земельный участок сформирован с нарушениями требований природоохранного, земельного и водного законодательства и, соответственно, не отвечает требованиям, предъявляемым к такому объекту недвижимости, данный участок в силу вышеуказанных положений закона подлежит снятию с государственного кадастрового учета в связи с прекращением его существования, как объекта недвижимости.

Доводы апелляционной жалобы ООО «Пахра Филз» о том, что данный спор подлежит рассмотрению арбитражным судом, исходя из субъективного состава сторон, а также экономического характера спора, являются несостоятельными, поскольку основаны на ошибочном толковании закона.

Согласно ст. 1 ФЗ от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», природная среда - совокупность компонентов природной среды, природных и природно-антропогенных объектов. К компонентам природной среды относятся земля, недра, почвы, поверхностные и подземные воды, атмосферный воздух, растительный, животный мир и иные организмы, а также озоновый слой атмосферы и околоземное космическое пространство, обеспечивающие в совокупности благоприятные условия для существования жизни на Земле.

В соответствии с п. 4 ч. 1 ст. 1 Водного кодекса РФ, водный объект определен, как природный или искусственный водоем, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима.

Частью 2 ст. 5 Водного кодекса РФ реки, ручьи, пруды отнесены к поверхности водным объектам.

КОПИЯ

 ав"
ний
того
ный

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 3 Водного кодекса РФ, одним из принципов водного законодательства является значимость водных объектов в качестве основы жизни и деятельности человека.

 :101
без
осы,
весь
ства,

Приоритет при использовании водных объектов отдается человеку, а регулирование отношений осуществляется исходя из представления о водном объекте как о важнейшей составной части окружающей среды, среде обитания объектов животного и растительного мира, в том числе водных биологических ресурсов, как о природном ресурсе, используемом человеком для личных и бытовых нужд, осуществления хозяйственной и иной деятельности.

м на

Таким образом, нахождение в частной собственности земельного участка, включающего в себя водные объекты общего пользования и их береговые полосы, предназначенные для передвижения и пребывания граждан около водоемов, для осуществления спортивного и любительского рыболовства, причаливания плавучих средств, а также возможность их дальнейшего произвольного использования со стороны ответчика влечет за собой нарушение законных прав, свобод и интересов неопределенного круга лиц на равный доступ к природным ресурсам, в том числе, водным объектам и земельным участкам общего пользования.

 нных
ета о

Статьей 76 ФЗ от 10.01.2002 N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» установлено, что споры в области охраны окружающей среды разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством.

 дастре
аются
мости
того
ство в
ования
льным

В силу ч. 1 ст. 45 ГПК РФ, прокурор вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов граждан, неопределенного круга лиц или интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в том числе, с заявлением, основанием для которого является обеспечение права на благоприятную окружающую среду.

 адастре
даннем
зальных
25 - 30

Согласно позиции Верховного суда РФ, изложенной в п. 30 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 18.10.2012 № 21 «О применении судами законодательства об ответственности за нарушения в области охраны окружающей среды и природопользования», возникающие из экологических правоотношений споры подведомственны судам общей юрисдикции, поскольку имущественные отношения участников гражданского (хозяйственного) оборота, возникающие в ходе осуществления этими лицами предпринимательской и иной экономической деятельности, предметом заявленных требований по делам данной категории не являются, указанные дела рассматриваются в судах общей юрисдикции независимо от субъектного состава участвующих в деле лиц.

 бований
ответств
в силу
учета в

К таким делам относятся дела по искам о возмещении вреда окружающей среде, дела по искам об ограничении, приостановлении или прекращении деятельности, осуществляемой с нарушениями требований в области охраны окружающей среды и природопользования, в частности дела по искам о приостановлении размещения, проектирования, строительства, реконструкции, ввода в эксплуатацию, эксплуатации, консервации и ликвидации зданий, строений, сооружений и иных объектов, дела по заявлениям прокуроров в защиту прав и законных интересов неопределенного круга лиц и иные гражданские дела.

 ий спор
горон, а
снованы

Как следует из материалов дела, прокурор в соответствии со статьей 45 ГПК РФ обратился в суд с иском к ответчику в интересах неопределенного круга лиц и в рамках полномочий, предоставленных ему федеральным законом, для восстановления права, а поскольку заявленные требования в защиту интересов неопределенного круга лиц не носят экономического характера, а вытекают из необходимости восстановления правового режима использования земель муниципального образования, в связи с чем данный спор подведомствен суду общей юрисдикции.

 иродная
иродно
е, недра
ивотный
мическо
ия дл

Довод апелляционных жалоб о том, что срок исковой давности истцом пропущен, был предметом рассмотрения суда первой инстанции, ему дана надлежащая правовая оценка, поэтому он не может быть принят в качестве основания к отмене решения суда,

 (еле), ка
нное ил
и водног

хпостны

основанного на выводах, с которыми согласилась судебная коллегия, поскольку в данном случае суд первой инстанции обоснованно применил положения ст. 208 ГК РФ.

Согласно п.7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 N 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 истребованиями (например, к искам об истребовании имущества из чужого незаконного владения).

Иском заявлен иск о признании отсутствующим права собственности на спорный объект, который имеет истребительный характер, поскольку удовлетворение данного иска в полной мере восстанавливает нарушенное право Российской Федерации и потребности в иных способах защиты отсутствует, в связи с чем в данном случае на заявленные требования исковая давность не распространяется.

Настаивая на отмене решения суда и отказе в удовлетворении иска, представитель третьего лица компании «Варна Лимитед» указывал в апелляционной жалобе на то, что земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:101 предоставлен ООО «Современные агротехнологии» на законных основаниях, во исполнение решения Арбитражного суда Московской области от 18.11.2005 года по делу № А41-К2-24781/05, с чем не может согласиться судебная коллегия, поскольку названные обстоятельства не свидетельствуют о том, что изначально спорный земельный участок был образован и поставлен на кадастровый учет в соответствии с требованиями закона.

Кроме того, при разрешении арбитражным судом вышеуказанного гражданского дела порядок формирования и постановки на кадастровый учет спорного участка не исследовался, информация о наличии в границах участка водных объектов общепользования сторонами дела не предоставлялась.

Вопреки доводам апелляционных жалоб, суд первой инстанции правильно установил фактические обстоятельства по делу и изложил обоснованные выводы, содержащиеся в судебном решении.

Судебная коллегия отклоняет, как несостоятельные, доводы апелляционных жалоб об отсутствии записи в ЕГРП о наличии права собственности Российской Федерации отношении земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101 в связи с следующим.

Согласно ч. 1 ст. 2 ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ «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.

Российская Федерация в силу ч. 1 ст. 8 Водного кодекса РФ является собственником водных объектов и береговых полос, вне зависимости от регистрации прав как сам публично-правовым образованием в лице уполномоченных органов власти, так и иными лицами.

Таким образом, наличие права собственности Российской Федерации на данные объекты установлено законом.

Настаивая на отмене решения суда и отказе в удовлетворении исковых требований ответчик ООО УК «Джи Эйч Пи» в апелляционной жалобе указывает на то, что является добросовестным приобретателем и имеет право на справедливое возмещение, с ч

 КОПИЯ

судебная коллегия не может согласиться, поскольку названный довод не основан на законе и противоречит фактическим обстоятельствам дела, в связи со следующим.

В соответствии с ч. 2 ст. 420 ГК РФ, к договорам применяются правила о двух- и многосторонних сделках, предусмотренные главой 9 ГК РФ.

В силу ч. 2 ст. 168 ГК РФ, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы; либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Частью 3 ст. 166 ГК РФ определено, что требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо.

Поскольку заключенная ответчиком сделка в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101 противоречит требованиям природоохранного и земельного законодательства, в связи с чем является ничтожной, ответчик вправе обратиться с регрессными требованиями к бывшему правообладателю участка.

Доводы апелляционной жалобы третьего лица компании «Варна Лимитед» о не привлечении к участию в деле Банка России, который является пайщиком ПИФ «Содружество», в силу ст. 330 ГПК РФ не могут служить основанием к отмене постановленного по делу решения, поскольку вопрос о правах и обязанностях указанного лица обжалуемым решением не разрешался.

Ссылка в апелляционной жалобе компании «Варна Лимитед» на отсутствие в деле сведений об извещении временного управляющего ООО «Пахра Филдз», Управления Росреестра РФ по г. Москве, Московско-Окского бассейнового водного управления, ООО «Современные агротехнологии», участвующих в деле и не обжалующих самостоятельно решение, не может повлечь отмену постановленного по делу решения, поскольку постановление решения указанными лицами не оспаривается и рассмотрение дела в их отсутствие прав компании «Варна Лимитед» не нарушает.

Другие доводы апелляционных жалоб аналогичны возражениям ответчика и третьих лиц по иску, были предметом исследования суда первой инстанции, по существу сводятся к переоценке выводов суда, основаны на неправильной оценке обстоятельств данного дела, ошибочном толковании норм материального права, а потому не могут служить основанием для изменения (отмены) правильного по существу решения суда по одним только формальным основаниям в силу положений ч. 6 ст. 330 ГПК РФ.

В своих апелляционных жалобах третьи лица ООО «Пахра Филдз», АО «БТА Банк» и Лагода М.С. указывают, как на основание для отмены решения суда, на рассмотрение дела с нарушением норм процессуального права ввиду принятия решения о правах и обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле, а именно, - Лагоды М.С., являющегося хранителем земельного участка, признанного вещественным доказательством по уголовному делу.

Судебная коллегия отклоняет, как несостоятельный, названный довод апелляционных жалоб, основанный на неверном толковании норм материального и процессуального права и противоречащий фактическим обстоятельствам дела, поскольку обжалуемым решением не разрешен вопрос о правах и обязанностях Лагоды М.С., являющегося хранителем вещественного доказательства по уголовному делу - земельного участка.

В соответствии с абз. 2 п. 40 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19.06.2012 г. N 13 "О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующего производство в суде апелляционной инстанции", в случае, когда при рассмотрении дела в суде апелляционной инстанции будет установлено, что апелляционная жалоба подана лицом, не обладающим правом апелляционного обжалования судебного постановления, поскольку обжалуемым судебным постановлением не разрешен вопрос о его правах и обязанностях, суд апелляционной инстанции на основании части 4 статьи 1, абзаца четвертого статьи 222 и пункта 4 статьи

328 ГПК РФ выносит определение об оставлении апелляционных жалобы, представления без рассмотрения по существу.

В связи с указанным, апелляционная жалоба Лагоды М.С. в силу ч. 4 ст. 1, абзаца 4 ст. 222 и п.4 ст. 328 ГПК РФ подлежит оставлению без рассмотрения по существу.

Согласно части 1 статьи 195 ГПК РФ, решение суда должно быть законным и обоснованным. Как разъяснил Пленум Верховного Суда РФ в Постановлении от 19 декабря 2003 года N 23 "О судебном решении", решение является законным в том случае, когда оно вынесено при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 4 статьи 1, часть 3 статьи 11 ГПК РФ).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Указанным требованиям закона решение суда отвечает.

Доводы апелляционных жалоб не содержат новых обстоятельств, которые не были предметом обсуждения в суде первой инстанции или опровергали бы выводы судебного решения, направлены на иную оценку собранных по делу доказательств, и не являются основанием для отмены решения в соответствии со ст. 330 ГПК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 328 - 329 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Троицкого районного суда г. Москвы от 18 декабря 2015 года оставить без изменения, апелляционные жалобы ООО «Пахра Филдз», АО «БТА Банк», компании «Варна Лимитед», ООО «Джи Эйч Пи» без удовлетворения, апелляционную жалобу Лагоды М.С. оставить без рассмотрения по существу.

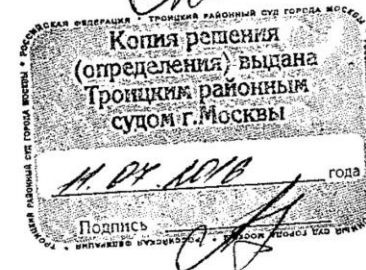
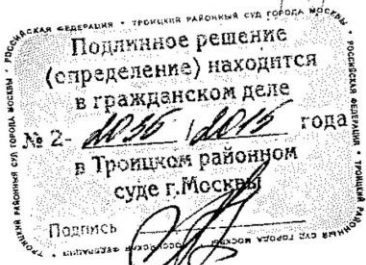
Председательствующий:

Судья:

[Handwritten signatures]



Троицкий районный суд г. Москвы
Прошито и пронумеровано
на *11* листах



№ 4г/7-13219/16

ОПРЕДЕЛЕНИЕ**16 ноября 2016 года****город Москва**

Судья Московского городского суда Н.С. Кирпикова, изучив в порядке, предусмотренном главой 41 ГПК РФ, кассационную жалобу генерального директора ООО УК «Джи Эйч Пи» Барышникова Е.В., поступившую в суд кассационной инстанции 19 октября 2016 года, на решение Троицкого районного суда города Москвы от 18 декабря 2015 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 08 июня 2016 года по делу по иску Межрайонного природоохранного прокурора города Москвы в защиту прав и законных интересов Российской Федерации и неопределенного круга лиц к ООО УК «Джи Эйч Пи» о признании недействительным образования земельного участка, исключении записи государственного кадастрового учета, признании права собственности отсутствующим,

УСТАНОВИЛ:

Межрайонный природоохранный прокурор города Москвы обратился в суд в порядке статьи 45 ГПК РФ в защиту прав и законных интересов Российской Федерации и неопределенного круга лиц с иском к ООО УК «Джи Эйч Пи», являющемуся доверительным управляющим Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество», в котором после уточнения в порядке статьи 39 ГПК РФ исковых требований просил признать недействительным образование земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764000 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра, в границах которого расположены водные объекты, исключить из государственного кадастра недвижимости запись государственного кадастрового учета об указанном земельном участке, признать отсутствующим право собственности владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» на данный земельный участок. В обоснование заявленных требований межрайонный природоохранный прокурор города Москвы указал, что в ходе проведенной прокурорской проверки установлено, что в состав образованного земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101 включены водные объекты – два русловых пруда и участок русла ручья без названия (левого бережного притока реки Пахра) и их береговая полоса, которые отнесены к объектам общего пользования, приватизация которых запрещена, при этом нахождение в частной

собственности земельного участка, в границы которого включены поверхностные воды и береговая полоса, влечет за собой нарушение интересов Российской Федерации, а также законных прав, свобод и интересов неопределенного круга лиц на равный доступ к земельным участкам общего пользования, что послужило основанием для обращения в суд с настоящим иском.

Решением Троицкого районного суда города Москвы от 18 декабря 2015 года иски-вые требования межрайонного природоохранного прокурора города Москвы удовлетво-рены в полном объеме.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Москов-ского городского суда от 08 июня 2016 года решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе ООО УК «Джи Эйч Пи» ставит вопрос об отмене решения суда первой инстанции и апелляционного определения судебной коллегии, полагая ука-занные судебные постановления незаконными и необоснованными.

Судья суда кассационной инстанции в соответствии с частью 2 статьи 381 ГПК РФ по результатам изучения кассационной жалобы выносит определение:

- 1) об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседа-нии суда кассационной инстанции, если отсутствуют основания для пересмотра судеб-ных постановлений в кассационном порядке. При этом кассационная жалоба, а также копии обжалуемых судебных постановлений остаются в суде кассационной инстанции;
- 2) о передаче кассационной жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм про-цессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невоз-можны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (статья 387 ГПК РФ).

По результатам изучения кассационной жалобы существенных нарушений норм ма-териального и процессуального права, допущенных судами при принятии судебных по-становлений, обжалуемых заявителем в настоящей жалобе, не установлено, в связи с чем не имеется оснований для передачи указанной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

Из представленных документов следует, что согласно кадастровой выписке 12 янва-ря 2006 года в государственный кадастр недвижимости внесены сведения об образова-нии земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101 (ранее кадастровый номер 50:27:0020118:0101), площадью 764000 кв.м., расположенного в настоящее время, в связи с изменением с 01 июля 2012 года границ между Москвой и Московской обла-стью, по адресу: город Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра,

при постановке на кадастровый учет которого была установлена категория земель - «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование – «для сельскохозяйственного производства», в настоящее время земельный участок имеет категорию: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей».

Согласно уведомлению филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве, отсутствуют документы, на основании которых в государственный кадастр недвижимости внесены сведения о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020118:101, по сведениям Управления Росреестра по Москве материалы регистрационного дела в Управлении также отсутствуют.

Судом установлено, что в соответствии с выпиской из ЕГРП 03 февраля 2005 года на указанный земельный участок зарегистрировано право государственной собственности в лице Министерства имущественных отношений Московской области.

Судом также установлено, что на основании решения Арбитражного суда Московской области от 18 ноября 2005 года, распоряжения Министерства имущественных отношений Московской области №2105 от 13 декабря 2005 года был заключен договор купли-продажи от 16 декабря 2005 года, по условиям которого спорный земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:101 был продан ООО «Современные агротехнологии», который, в свою очередь, продал указанный земельный участок ООО «Пахра Филдз», о чем в ЕГРП 17 апреля 2007 года произведена запись регистрации.

В соответствии с решением Единоличного участника ООО «Пахра филдз» - компании «Варна Лимитед» и актом приема-передачи от 10 сентября 2010 года спорный земельный участок передан в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев – Рентному закрытому паевому инвестиционному фонду «Содружество», право собственности владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» на спорный земельный участок зарегистрировано в ЕГРП 13 ноября 2010 года, ООО УК «Джи Эйч Пи» является доверительным управляющим Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество».

Судом установлено, что в границах земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101 расположены водные объекты – русловые 3-й и 4-й Пахорские пруды, образованные путем возведения плотин на ручье Пахорский, ручей Пахорский и река Оранка, притоки реки Пахра, при этом водные объекты – 3-й и 4-й Пахорские пруды, ручей Пахорский и река Оранка в соответствии с пунктом 1 статьи 8 Водного кодекса РФ от 03 июня 2006 года №74-ФЗ находятся в федеральной собственности, указанные объекты имеют гидравлическую связь между собой и с рекой Пахрой. С учетом изложенного, спорный земельный участок был образован и поставлен на кадастровый учет с нарушением требований земельного и водного законодательства, положений статей 14, 19

ранее действовавшего ФЗ от 02 января 2000 года №28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», так как сведения о нахождении всего земельного участка на землях сельскохозяйственного назначения не соответствовали действительности, поскольку в состав указанного земельного участка включены земли водного фонда, при этом нахождение в частной собственности водного объекта общего пользования и его береговой полосы, предназначенной для передвижения граждан около водных объектов общего пользования, влечет за собой нарушение законных прав, свобод и интересов неопределенного круга лиц на равный доступ к природным ресурсам.

Судом также установлено, что постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 08 июля 2015 года признана недействительной сделка по передаче ООО «Пахра Филдз» земельного участка, площадью 764000 кв.м., в счет оплаты прав рентного Закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество», при этом в ЕГРП запись о прекращении прав владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» на земельный участок не внесена.

Разрешая настоящий спор, суд первой инстанции, руководствуясь требованиями действующего законодательства, оценив в совокупности установленные обстоятельства и собранные по делу доказательства, пришел к выводу об удовлетворении исковых требований, при этом исходил из того, что часть образованного спорного земельного участка находится под водными объектами, которые при его образовании и постановке на кадастровый учет должны были быть отнесены к землям водного фонда, а не сельскохозяйственного назначения, формирование земельного участка произведено в нарушение раздела 2 Инструкции по межеванию земель, утв. Роскомземом 08 апреля 1996 года, а также пункта 9 Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17 февраля 2003 года), без изучения геодезических, картографических и других исходных документов, без учета фактически сложившихся границ земельного участка, не занятого водными объектами, в связи с чем пришел к обоснованному выводу о нарушении требований закона при образовании земельного участка, что является основанием для исключения записи государственного кадастрового учета о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020118:101 и снятия его с кадастрового учета.

Проверяя законность вынесенного судом первой инстанции решения, суд апелляционной инстанции с выводами суда согласился.

Доводы кассационной жалобы о том, что предмет спора носит экономический характер, в связи с чем неподведомственен суду общей юрисдикции, не могут быть признаны состоятельными, так как основаны на ошибочном толковании заявителем норм действующего процессуального законодательства.

Доводы кассационной жалобы о том, что надлежащим ответчиком является ООО УК «Джи Эйч Пи» как доверительный управляющий РЗПИФ «Содружество», не могут повлечь отмену принятого по делу решения, поскольку, как следует из представленных документов, судом рассмотрены и разрешены по существу иски прокурора, заявленные к ООО УК «Джи Эйч Пи», заявленные к нему как к доверительному управляющему РЗПИФ «Содружество».

Доводы кассационной жалобы о пропуске срока исковой давности по заявленным требованиям, не могут быть признаны состоятельными, поскольку, как правомерно указано судом апелляционной инстанции, на данные требования в силу статьи 208 ГПК РФ 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 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 негаторными (например, к искам об истребовании имущества из чужого незаконного владения).

Поскольку прокурором в данном случае заявлен иск о признании отсутствующим права собственности на спорный объект, который имеет негаторный характер, его удовлетворение в полной мере восстанавливает нарушенное право Российской Федерации и потребность в иных способах защиты отсутствует, на заявленные требования исковая давность не распространяется.

Доводы кассационной жалобы фактически воспроизводят обстоятельства, которые являлись предметом проверки судов первой и апелляционной инстанции, направлены на иную оценку установленных обстоятельств и собранных по делу доказательств и не могут служить основанием для отмены принятых по делу судебных постановлений в кассационном порядке.

Каких-либо существенных нарушений норм материального и процессуального права, допущенных судами первой и апелляционной инстанции, по доводам кассационной жалобы не усматривается, а правом устанавливать новые обстоятельства по делу и давать самостоятельную оценку собранным по делу доказательствам суд кассационной инстанции в силу действующего процессуального законодательства не наделен.

Кроме того, принцип правовой определенности, являющийся гарантией верховенства права, предполагает, что стороны не вправе требовать пересмотра вступивших в за-

конную силу судебных постановлений только в целях проведения повторного слушания и получения нового судебного постановления другого содержания. Иная точка зрения на то, как должно было быть разрешено дело, не может являться поводом для отмены или изменения вступившего в законную силу судебного постановления нижестоящего суда.

В силу изложенного выше, руководствуясь положениями части 2 статьи 381, статьи 383 ГПК РФ,

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать ООО УК «Джи Эйч Пи» в передаче для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции жалобы на решение Троицкого районного суда города Москвы от 18 декабря 2015 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 08 июня 2016 года по делу по иску Межрайонного природоохранного прокурора города Москвы в защиту прав и законных интересов Российской Федерации и неопределенного круга лиц к ООО УК «Джи Эйч Пи» о признании недействительным образования земельного участка, исключении записи государственного кадастрового учета, признании права собственности отсутствующим.

Судья
Московского городского суда



Н.С. Кирпикова

79049_876337



**Заместитель
Председателя Верховного Суда
Российской Федерации**

Поварская ул., д. 15, Москва, 121260

18 ноября 2016г. № 305-ЭС15-1495

Общество с ограниченной
ответственностью
«Управляющая компания
«Джи Эйч Пи» Д.У. рентным закрытым
паевым инвестиционным фондом
«Содружество»
ул. Остоженка, д. 17, Москва, 119034

На № _____ от _____

Настоящим письмом сообщается, что жалоба общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» Д.У. рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Содружество» на постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2015 по делу № А41-27710/2011 Арбитражного суда Московской области и определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 18.12.2015 № 305-ЭС15-1495 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 осуществления прав, гарантированных настоящим Кодексом, в том числе права на доступ к правосудию, права на справедливое судебное разбирательство на

Вх. № 108/16 от 05 декабря 2016 г.



80020000211469

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.

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



1510_14881805

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

<http://www.msk.arbitr.ru>**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****Р Е Ш Е Н И Е**

г. Москва

Дело № А40-123301/16-135-1075

10 января 2017 года

Резолютивная часть решения объявлена 19 декабря 2016 года

Полный текст решения изготовлен 10 января 2017 года

Арбитражный суд г. Москвы в составе:

Председательствующий: судья В.В. Дудкин

при ведении протокола помощником судьи Торопилкиной О.Д.

рассматривает в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению

ООО «Пахра Филдз» (107078, г. Москва, Басманный пер., д. 7, ОГРН 1067758220750)

к ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (119034, г. Москва, ул. Остоженка,

д.17, ОГРН 1047796382237)

третьи лица: АО «БТА Банк», Управление Росреестра по Москве

об обязанности передать земельный участок

В судебное заседание явились:

от истца – Тимошин В.А. по дов. от 19.01.2016г.

от ответчика – Бановска В.Д. по дов. от 09.11.2016г.

от третьих лиц – не явились, извещены

УСТАНОВИЛ:

ООО «Пахра Филдз» (далее – истец) обратилась в Арбитражный суд г. Москвы с исковым заявлением к ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (далее – ответчик) о признании уклонения ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» от возврата конкурсному управляющему ООО «Пахра Филдз» земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:0101, площадью 764 000 кв.м. незаконным. Обязать ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» передать земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:0101, площадью 764 000 кв.м., конкурсному управляющему ООО «Пахра Филдз» по акту приема-передачи.

Истец поддержал исковые требования в полном объеме.

Ответчик в судебном заседании возражал против удовлетворения исковых требований по доводам, изложенным в отзыве.

Рассмотрев исковое заявление, исследовав имеющиеся в деле и дополнительно представленные доказательства по делу, заслушав представителя истца и ответчика, арбитражный суд находит заявленные требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, определением Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-12383/15 от 28 мая 2015 года было признано обоснованным заявление Общества о признании его несостоятельным банкротом), а также введена процедура наблюдения, с утверждением в качестве временного управляющего Целикова Дмитрия Валентиновича.

Решением Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-12383/15 от 19.01.2016г. Общество было признано несостоятельным банкротом) в отношении него

введена процедура конкурсного производства. Конкурсным управляющим утвержден Лагода Максим Сергеевич.

В соответствии с абз. 2 п. 2 ст. 126 Федерального закона от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» руководитель должника, а также временный управляющий, административный управляющий, внешний управляющий, в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего обязаны обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации должника, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему.

От временного управляющего конкурсным управляющим получены фотокопии материалов дела № 2-2035/15, в ходе ознакомления с которыми конкурсным управляющим обнаружен акт приема-передачи земельного участка, представленный в материалы дела ответчиком, из которого стало известно, что земельный участок был внесен в оплату инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество», находящегося в доверительном управлении ответчика.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2015г. по делу № А41-27710/2011 признано (восстановлено) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 267 000 кв.м., с кадастровым номером 50:27:0020118:0100; земельный участок площадью 764 000 кв.м., с кадастровым номером 50:27:0020118:0101.

Решением Арбитражного суда Московской области от 23.12.2014г. по делу № А41-25752/2012 обращено взыскание на земельный участок в пользу АО «БТА Банк».

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2015г. № А41-27710/2011 признано недействительным соглашение от 19.01.2009г. о расторжении договора об ипотеке от 25.06.2007г., оформленного между ответчиком и АО «БТА Банк»; признана недействительной сделка по передаче ответчиком земельного участка в счет оплаты паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество», находящегося в доверительном управлении ответчика.

Согласно п. 87 правил доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Содружество», находящегося в доверительном управлении ответчика, 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 РФ и настоящим правилам.

Положениями ст. 13 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» установлен императивный запрет на передачу в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге.

Как видно, из материалов дела, в соответствии с Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2015г. № А41-27710/2011 было признано (восстановлено) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на земельный участок.

В соответствии со ст. 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.

Таким образом, земельный участок обременен залогом в пользу АО «БТА Банк», страна инкорпорации: Республика Казахстан.

Согласно п. 88 Правил, возврат имущества в случаях, предусмотренных п. 87 настоящих правил, осуществляется управляющей компанией в течение трех месяцев с даты, когда управляющая компания узнала или должна была узнать о невозможности включения земельного участка в состав фонда

Таким образом, земельный участок подлежат возврату истцу в срок до 02.10.2015г.

Поскольку земельный участок не возвращен и ответчик осуществляет доверительное управление имуществом, равно как и уклоняется о передачи земельного

3

участка истцу, в целях включения его в конкурсную массу, исковые требования подлежат удовлетворению в полном объеме.

Расходы по госпошлине подлежат распределению в порядке ст.110 АПК РФ.

С учетом изложенного, на основании ст.ст. 307-309, Гражданского кодекса Российской Федерации, руководствуясь ст.ст. 102, 110, 167-171, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Признать уклонение ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» от возврата конкурсному управляющему ООО «Пахра Филдз» земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:0101, площадью 764 000 кв.м. незаконным.

Обязать ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» передать земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:0101, площадью 764 000 кв.м., конкурсному управляющему ООО «Пахра Филдз» по акту приема-передачи.

Взыскать с ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (119034, г. Москва, ул. Остоженка, д.17, ОГРН 1047796382237) в пользу ООО «Пахра Филдз» (107078, г. Москва, Басманный пер., д. 7, ОГРН 1067758220750) расходы по уплате госпошлины в размере 6 000 (Шесть тысяч) руб. 00 коп.


Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок.

Судья

В.В. Дудкин

**ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Поварская ул., д. 15, Москва, 121260

 января 2017 г. № 5-КФ16-5052

На № _____ от _____

Генеральному директору
ООО Управляющая Компания
«Джи Эйч Пи» - Варышкову Е.В.
ул. Остоженка, д. 17,
г. Москва, 119034

Сообщаю, что в Верховном Суде Российской Федерации рассмотрена Ваша жалоба в которой просите на основании ст. 391¹¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации внести в Президиум Верховного Суда Российской Федерации представление о пересмотре в порядке надзора решения Троицкого районного суда г. Москвы от 18 декабря 2015 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 июня 2016 г. по делу по заявлению межрайонного природоохранного прокурора г. Москвы в защиту прав законных интересов Российской Федерации и неопределенного круга лиц к ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» о признании недействительным образование земельного участка, исключении записи государственного кадастрового учета, признании права собственности отсутствующим.

В соответствии со ст. 391¹¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заместитель Председателя Верховного Суда Российской Федерации вправе внести в Президиум Верховного Суда Российской Федерации представление о пересмотре судебных постановлений в порядке надзора в целях устранения фундаментальных нарушений норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на 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.



17/0005277/001

Вх. № 08/17 от 24.01.2017

2

Оснований для внесения такого представления и пересмотра в порядке вышеназванной нормы обжалуемых судебных постановлений из жалобы не усматривается.

С учетом изложенного, Ваша просьба не может быть удовлетворена.

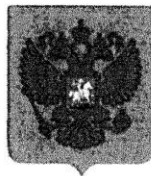
Приложение: материалы.

Заместитель Председателя
Верховного Суда
Российской Федерации



В.И. Нечаев





КОПИЯ

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КФ16-5052

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 января 2017 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Киселёв А.П., изучив кассационную жалобу ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» на решение Троицкого районного суда г. Москвы от 18 декабря 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 июня 2016 г. по делу по заявлению межрайонного природоохранного прокурора г. Москвы в защиту прав и законных интересов Российской Федерации и неопределенного круга лиц к ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» о признании недействительным образование земельного участка, исключении записи государственного кадастрового учета, признании права собственности отсутствующим,

установил:

указанными судебными постановлениями исковые требования удовлетворены.

Заявителем подана кассационная жалоба, в которой ставится вопрос об отмене указанных судебных постановлений.

Согласно пункту 1 части 2 статьи 381 Гражданского 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 суда кассационной инстанции, если отсутствуют основания для пересмотра судебных постановлений в кассационном порядке.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Таких оснований для пересмотра судебных постановлений в кассационном порядке по доводам кассационной жалобы, изученным по материалам, приложенным к ней, не установлено.

Суд с учетом установленных по делу обстоятельств и правоотношений сторон, также руководствуясь законом, подлежащим применению по данному делу, пришел к правильному выводу об удовлетворении исковых требований, поскольку нарушены требования законодательства при образовании спорного земельного участка.

При этом суд исходил из того, что часть образованного спорного земельного участка находится под водными объектами, которые при его образовании и постановке на кадастровый учет должны были быть отнесены к землям водного фонда, а не сельскохозяйственного назначения, формирование земельного участка произведено без изучения геодезических, картографических и других исходных документов, без учета фактически сложившихся границ земельного участка, не занятого водными объектами.

Доводы кассационной жалобы основаны на ином толковании норм права, не свидетельствуют о существенных нарушениях норм материального и процессуального права, были предметом рассмотрения судов апелляционной и кассационной инстанций и им дана надлежащая правовая оценка, в связи с чем они не являются основанием для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

Доводы сводятся к несогласию с выводами суда об обстоятельствах дела, направлены на переоценку собранных по делу доказательств.

Между тем решение вопроса исследования и оценки доказательств отнесено к компетенции судов первой и апелляционной инстанций (статьи 196, 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), поэтому связанные с ним доводы заявителя не могут служить основанием для отмены судебных постановлений в кассационном порядке (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 381 и 383 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

определил:

отказать ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

«ВЕРНО»
Судья Верховного Суда
Российской Федерации
15 января 2017 г.



А.П. Киселёв

А.П. Киселёв
(Инициалы, фамилия)



589/2017-84414(2)

**ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ
СУД**

127994, Москва, ГСП -4, проезд Соломенной Сторожки, 12

адрес веб-сайта: <http://9aas.arbitr.ru>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ****№09АП-8837/2017-ГК**

г.Москва

Дело №А40-123301/16

28 апреля 2017 года

Резолютивная часть постановления объявлена 24 апреля 2017 года

Постановление изготовлено в полном объеме 28 апреля 2017 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Веклича Б.С.,

судей Савенкова О.В., Солоповой А.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Тарновским Е.Ю.

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу ООО УК "Джи Эйч Пи", Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Содружество" на решение Арбитражного суда г.Москвы от 10.01.2017 по делу №А40-123301/16, принятое судьей В.В. Дудкиным (шифр 135-1075)

по иску ООО «Пахра Филдз» (107078, г. Москва, Басманный пер., д. 7, ОГРН 1067758220750)

к ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи»

(119034, г. Москва, ул. Остоженка, д.17, ОГРН 1047796382237)

третьи лица: АО «БТА Банк», Управление Росреестра по Москве

об обязанности передать земельный участок,

при участии в судебном заседании:

от истца: Тимошина В.А. по доверенности от 19.01.2016;

от ответчика: Курашев А.В. по доверенности от 26.12.2014, Бановска В.Д. по доверенности от 09.11.2016;

от третьих лиц: от АО «БТА Банк» - Захаров В.А. по доверенности от 27.12.2016, от Управления Росреестра по Москве - не явился, извещен,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Пахра Филдз» обратилось в Арбитражный суд г.Москвы с иском к ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» о признании уклонения ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» от возврата конкурсному управляющему ООО «Пахра Филдз» земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:0101, площадью 764 000 кв.м. незаконным. Обязать ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» передать земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:0101, площадью 764 000 кв.м., конкурсному управляющему ООО «Пахра Филдз» по акту приема-передачи.

Решением суда от 10.01.2017 исковые требования удовлетворены.

Не согласившись с принятым по делу решением, ответчик обратился с апелляционной жалобой, в которой просит его отменить и принять по делу новый судебный акт, ссылаясь на нарушение судом норм материального и процессуального права, неполное выяснение судом обстоятельств, имеющих значение для дела, недоказанность имеющих значение для дела обстоятельств, которые суд считал установленными, несоответствие выводов, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела.

Истец и третье лицо - АО «БТА Банк» возражают против доводов апелляционной жалобы, просят отказать в ее удовлетворении. Представили письменные отзывы на жалобу.

Дело рассмотрено судом в порядке ст.ст.123, 156 АПК РФ в отсутствие представителя третьего лица - Управления Росреестра по Москве, извещенного надлежащим образом о месте и времени судебного заседания.

Законность и обоснованность судебного решения проверены судом апелляционной инстанции в порядке ст.ст.266, 268 АПК РФ.

Как следует из материалов дела, определением Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-12383/15 от 28.05.2015 признано обоснованным заявление истца о признании его несостоятельным банкротом), а также введена процедура наблюдения, с утверждением в качестве временного управляющего Целикова Д.В.

Решением Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-12383/15 от 19.01.2016 истец признан несостоятельным банкротом) в отношении него введена процедура конкурсного производства. Конкурсным управляющим утвержден Лагода Максим Сергеевич.

Конкурсным управляющим обнаружен акт приема-передачи земельного участка, представленный в материалы дела ответчиком, из которого стало известно, что земельный участок был внесен в оплату инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество», находящегося в доверительном управлении ответчика.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2015 по делу №А41-27710/11 признано (восстановлено) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 267 000 кв.м., с кадастровым номером 50:27:0020118:0100; земельный участок площадью 764 000 кв.м., с кадастровым номером 50:27:0020118:0101.

Решением Арбитражного суда Московской области от 23.12.2014 по делу №А41-25752/12 обращено взыскание на земельный участок в пользу АО «БТА Банк».

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2015 №А41-27710/11 признано недействительным соглашение от 19.01.2009 о расторжении договора об ипотеке от 25.06.2007, оформленного между ответчиком и АО «БТА Банк»; признана недействительной сделка по передаче ответчиком земельного участка в счет оплаты паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество», находящегося в доверительном управлении ответчика.

В соответствии с постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2015 №А41-27710/11 признано (восстановлено) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на земельный участок.

Земельный участок обременен залогом в пользу АО «БТА Банк», страна инкорпорации: Республика Казахстан.

По мнению истца, уклонение ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» от возврата конкурсному управляющему ООО «Пахра Филдз» земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:0101, площадью 764 000 кв.м. является незаконным, а ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» обязана передать земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:0101, площадью 764 000 кв.м., конкурсному управляющему ООО «Пахра Филдз» по акту приема-передачи.

В добровольном порядке ответчиком требования истца не удовлетворены.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в арбитражный суд.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что земельный участок не возвращен, ответчик осуществляет доверительное управление имуществом, уклоняется от передачи земельного участка истцу в целях включения его в конкурсную массу, исковые требования подлежат удовлетворению в полном объеме.

Доводы жалобы ответчика основаны на неверном толковании норм материального права и не свидетельствуют о принятии судом первой инстанции незаконного решения.

Согласно п.87 Правил доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Содружество», находящегося в доверительном управлении ответчика, 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 РФ и настоящим правилам.

В соответствии со ст.13 Федерального закона от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» запрещена передача в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге.

При этом постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2015 по делу №А41-27710/2011 признано (восстановлено) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на земельный участок.

Согласно п.88 Правил доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Содружество» возврат имущества в случаях, предусмотренных п.87 настоящих правил, осуществляется управляющей компанией в течение трех месяцев с даты, когда управляющая компания узнала или должна была узнать о невозможности включения земельного участка в состав фонда.

Из материалов дела усматривается, что в установленный срок ответчиком названная обязанность не исполнена, доказательств наличия оснований для неисполнения данных условий ответчиком не представлено, в то время как в соответствии с требованиями ст.65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В действиях ответчика усматривается односторонний отказ от исполнения обязательств по оплате выполненных истцом и принятых ответчиком работ.

В соответствии со ст.ст.309, 310 Гражданского кодекса РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Заявление ответчика о прекращении существования спорного земельного участка отклоняется судом, поскольку опровергается материалами настоящего дела.

Следовательно, исковые требования правомерно удовлетворены судом первой инстанции.

Довод ответчика о пропуске истцом срока исковой давности отклоняется судом, трехлетний срок истцом не пропущен, ответчиком срок исчисляется неверно, срок исковой давности начал течь с момента вступления в законную силу судебного акта по делу №А41-27710/11 и к моменту обращения истца в суд не пропущен в силу п.1 ст.200 Гражданского кодекса РФ, согласно которому данный срок не может начать течение ранее, чем лицу станет известно о нарушении права.

Нарушений норм процессуального права, влекущих принятие незаконного и необоснованного судебного акта, судом первой инстанции не допущено.

Оснований для привлечения к участию в деле ПАО «Росбанк» в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, в порядке ст.51 АПК РФ не имеется.

Учитывая изложенное, оснований, предусмотренных ст.270 АПК РФ, для изменения или отмены обжалуемого судебного акта не имеется.

Руководствуясь ст.ст.176, 266-269, 271 АПК РФ,

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 10.01.2017 года по делу №А40-123301/16 оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме в Арбитражном суде Московского округа.

Председательствующий судья:

Б.С. Веклич

Судьи:

А.А. Солопова

Телефон справочной службы суда – 8 (495) 987-28-00

О.В. Савенков



106758_1073477



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
17.07.2017

Дело № А40-123301/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 12.07.2017

Полный текст постановления изготовлен 17.07.2017

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Григорьевой И. Ю.,

судей Дзюбы Д. И., Кузнецова В. В.,

при участии в заседании:

от истца - Тимошин В.А. по доверен. от 01.02.2017,

от ответчика – Бановска В.Д. по доверен. от 09.11.2016, Курашев А.В. по доверен. от 26.12.2014,

от третьих лиц

от АО «БТА Банк» - Захаров В.А. по доверен. от 27.12.2016,

рассмотрев 12 июля 2017 года в судебном заседании кассационную жалобу

ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи»

на решение от 10.01.2017

Арбитражного суда города Москвы,

принятое судьей Дудкиным В. В.,

2

на постановление от 28.04.2017

Девятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Векличем Б. С., Солоповой А. А., Савенковым О. В.,

по иску ООО «Пахра Филдз» (107078, г. Москва, Басманный пер., д. 7, ОГРН 1067758220750)

к ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (119034, г. Москва, ул. Остоженка, д. 17, ОГРН 1047796382237)

третьи лица: АО «БТА Банк», Управление Росреестра по Москве

об обязанности передать земельный участок

УСТАНОВИЛ:

ООО «Пахра Филдз» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» о признании уклонения ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» от возврата конкурсному управляющему ООО «Пахра Филдз» земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:0101, площадью 764 000 кв. м незаконным, обязанности ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» передать земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:0101, площадью 764 000 кв. м, конкурсному управляющему ООО «Пахра Филдз» по акту приема-передачи.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 10.01.2017, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.04.2017, исковые требования удовлетворены.

ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» подана кассационная жалоба, согласно которой заявитель просит решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции отменить, направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Заявитель жалобы указывает на то, что выводы обжалуемых судебных актов об уклонении управляющей компании от возврата земельного участка и незаконности такого уклонения не соответствует установленным обстоятельствам, имеющимся в деле доказательствам и нарушают требования части 3 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской

Федерации, часть 1 статьи 6 Федерального конституционного закона «О судебной системе Российской Федерации», пункт 2 статьи 214 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 1 статьи 16 Земельного кодекса Российской Федерации, пункт 3 Постановления Верховного Суда Российской Федерации, Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 №10/22.

Кассатор считает, что возврат земельного участка истцу противоречит указанным нормам закона, поскольку существует вступившее в силу решение Троицкого районного суда города Москвы от 18.12.2015 по делу №2-2035/15, которым образование земельного участка признано незаконным, прекращен кадастровый учет земельного участка, право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев РЗПИФ «Содружество» признано отсутствующим.

Заявитель указывает на то, что суды в нарушение статьи 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации оставили без внимания тот факт, что судебными актами по делу №А41-27710/11 отказано в возврате ООО «Пахра Филдз» земельного участка в порядке применения последствий недействительности сделки по передаче ООО «Пахра Филдз» земельного участка в счет оплаты инвестиционных паев Фонда, что исключает возможность удовлетворения аналогичных требований по настоящему делу.

Заявитель жалобы считает, что судами неправильно определено начало течения срока исковой давности, нарушены нормы пункта 1 статьи 308.3 Гражданского кодекса Российской Федерации, не применены положения статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Также кассатор полагает, что судами неправильно применены нормы Федерального закона «Об инвестиционных фондах», статьи 309, 310, 407 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку обязательства по одностороннему возврату пайщику внесенного имущества законом допускается только при условии, если на это имущество еще не возникло право общей долевой собственности всех пайщиков и если в счет этого имущества еще не выданы инвестиционные паи. Кроме того, право истца на земельный участок и

договор доверительного управления между ответчиком и истцом прекращены в связи с отчуждением инвестиционных паев, что подтверждается имеющейся в материалах дела справкой ОАО АКБ «РОСБАНК», свидетельствующей о том, что единственным пайщиком Фонда является Банк России.

Заявитель жалобы указывает на то, что судом принято решение о правах и обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле, - специализированного депозитария Фонда ПАО «РОСБАНК» и Российской Федерации в лице уполномоченного органа государственной власти.

Представитель ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» в судебном заседании суда кассационной инстанции поддержал доводы жалобы, представитель истца и АО «БТА Банк» против удовлетворения жалобы возражали по доводам, изложенным в отзыве.

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 отмене, дело – направлению на новое рассмотрение.

Судами установлено, что определением Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-12383/15 от 28.05.2015 признано обоснованным заявление ООО «Пахра Филдз» о признании его несостоятельным (банкротом), а также введена процедура наблюдения, с утверждением в качестве временного управляющего Целикова Д.В.

Решением Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-12383/15 от 19.01.2016 ООО «Пахра Филдз» признано несостоятельным (банкротом) в отношении него введена процедура конкурсного производства. Конкурсным управляющим утвержден Лагода Максим Сергеевич.

Конкурсным управляющим обнаружен акт приема-передачи земельного участка, из которого стало известно, что земельный участок был внесен в оплату

инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество», находящегося в доверительном управлении ответчика.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2015 по делу № А41-27710/11 признано (восстановлено) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 267 000 кв. м, с кадастровым номером 50:27:0020118:0100; земельный участок площадью 764 000 кв. м, с кадастровым номером 50:27:0020118:0101.

Решением Арбитражного суда Московской области от 23.12.2014 по делу № А41-25752/12 обращено взыскание на земельный участок в пользу АО «БТА Банк».

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2015 № А41-27710/11 признано недействительным соглашение от 19.01.2009 о расторжении договора об ипотеке от 25.06.2007, оформленного между ответчиком и АО «БТА Банк»; признана недействительной сделка по передаче ответчиком земельного участка в счет оплаты паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество», находящегося в доверительном управлении ответчика.

В соответствии с **постановлением** Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2015 № А41-27710/11 признано (восстановлено) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на земельный участок.

Земельный участок обременен залогом в пользу АО «БТА Банк».

По мнению истца, уклонение ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» от возврата конкурсному управляющему ООО «Пахра Филдз» земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:0101, площадью 764 000 кв. м является незаконным, а ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» обязана передать земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:0101, площадью 764 000 кв. м. конкурсному управляющему ООО «Пахра Филдз» по акту приема-передачи.

В связи с тем, что в добровольном порядке ответчиком требования истца не удовлетворены, последний обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

6

Удовлетворяя иски, суды исходили из того, что земельный участок не возвращен, ответчик осуществляет доверительное управление имуществом, уклоняется от передачи земельного участка истцу в целях включения его в конкурсную массу.

Вместе с тем судами не учтено следующее.

Частью 3 статьи 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что принимаемые арбитражным судом решения, постановления, определения должны быть законными, обоснованными и мотивированными, что не выполнено судами.

В силу части 1 статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения арбитражный суд оценивает доказательства и доводы, приведенные лицами, участвующими в деле, в обоснование своих требований и возражений; определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены, и какие обстоятельства не установлены, какие законы и иные нормативные правовые акты следует применить по данному делу; устанавливает права и обязанности лиц, участвующих в деле; решает, подлежит ли иск удовлетворению.

Согласно пункту 2 части 4 статьи 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации мотивировочная часть решения должна содержать доказательства, на которых основаны выводы суда об обстоятельствах дела и доводы в пользу принятого решения; мотивы, по которым суд отверг те или иные доказательства, принял или отклонил приведенные в обоснование своих требований и возражений доводы лиц, участвующих в деле.

Аналогичные требования установлены для судебного акта апелляционного суда.

Вопреки вышеуказанным положениям закона, судом первой инстанции не дана оценка ни одному доводу ответчика, приведенному им в обоснование своих возражений. Судом апелляционной инстанции отклонены только доводы ответчика о прекращении существования спорного земельного участка со ссылкой на то, что он опровергается материалами дела без указания на

конкретные доказательства; а также о пропуске срока исковой давности со ссылкой на то, что он начал течь с момента вступления в законную силу судебного акта по делу №А41-27710/11 без указания на то, почему не приняты доводы ответчика об ином определении начала срока исковой давности.

Ни суд первой инстанции, ни суд апелляционной инстанции не отразили в судебных актах результаты оценки представленного ответчиком доказательства – решения Троицкого районного суда города Москвы от 18.12.2015 по делу №2-2035/2015, которым удовлетворены искивые требования Межрайонного природоохранного прокурора города Москвы, признано недействительным образование земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764000 кв.м., расположенного по адресу: г.Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра, исключена из государственного кадастра недвижимости запись государственного учета о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764000 кв.м., расположенном по адресу: г.Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра, признано отсутствующим право собственности владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» на земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764000 кв.м., расположенного по адресу: г.Москва, поселение Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра.

Таким образом, указанным решением суда общей юрисдикции установлен факт прекращения существования спорного земельного участка как объекта недвижимого имущества и факт отсутствия право собственности на него у владельцев инвестиционных паев, что не учтено судами при принятии решения.

Согласно **части 3 статьи 69** Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции по ранее рассмотренному гражданскому делу обязательно для арбитражного суда, рассматривающего дело, по вопросам об обстоятельствах, установленных решением суда общей юрисдикции и имеющих отношение к лицам, участвующим в деле.

8

Вступившие в законную силу судебные постановления, а также законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и обращения судов являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации ([часть 2 статьи 13](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Вопреки вышеуказанным положениям действующего законодательства суды не учли преюдициальное значение данного судебного акта, носящего обязательный характер, и не указали мотивы отклонения указанного доказательства.

Кроме того, суды при вынесении обжалуемых судебных актов не учли выводы, изложенные в постановлении Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2015 по делу №А41-27710/2011, которым признана недействительной сделка по передаче ООО «Пахра Филдз» земельного участка площадью 764 000 кв. м в счет оплаты паев рентного Закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» и оставлено без изменения [постановление](#) суда апелляционной инстанции в части отказа в удовлетворении требования о применении последствий недействительности указанной сделки по передаче спорного земельного участка собственность ООО «Пахра Филдз» в связи с отсутствием возможности применения двусторонней реституции.

В соответствии с [ч. 1 ст. 16](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, 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 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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.

Судами также указанные положения процессуального права не соблюдены, не указаны нормы материального права, устанавливающие обязанность ответчика передать истцу спорный земельный участок.

Суды в нарушение ст. 65, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не исследовали и не оценили все обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения данного спора по существу, не дали оценку всем доводам и возражениям лиц, участвующих в деле, обжалуемые судебные акты подлежат отмене, дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции, в связи с тем, что данные судебные акты приняты по неисследованным и неполным материалам дела, с нарушением положений материального законодательства, а также положений процессуального законодательства, которые могли привести к принятию неправильных судебных актов.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное, оценить доказательства в их совокупности и с учетом положений статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, определить круг лиц, участвующих в деле, проверить доводы, приведенные лицами, участвующими в деле, в обоснование своих требований и возражений; в том числе правильно определить начало течения срока исковой давности; на основании этого установить имеющие значение для дела юридически значимые обстоятельства; на основании установленной совокупности обстоятельств определить подлежащие применению правовые нормы, принять законное и обоснованное решение.

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 города Москвы от 10.01.2017 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.04.2017 по делу № А40-123301/2016 отменить.

Данное дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Председательствующий-судья:

И. Ю. Григорьева

Судьи:

Д. И. Дзюба

В. В. Кузнецов



1510_19663912

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

<http://www.msk.arbitr.ru>**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****Р Е Ш Е Н И Е**

г. Москва

Дело № А40-123301/16-135-1075

07 августа 2018 года

Резолютивная часть решения объявлена 09 июля 2018 года

Полный текст решения изготовлен 07 августа 2018 года

Арбитражный суд г. Москвы в составе:

Председательствующий: судья В.В. Дудкин

при ведении протокола секретарем с/з Кулиевой Л.Т.

рассматривает в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению

ООО «Пахра Филдз» (107078, г. Москва, Басманный пер., д. 7, ОГРН 1067758220750)

к ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (119034, г. Москва, ул. Остоженка, д.17, ОГРН 1047796382237)

третьи лица: АО «БТА Банк», Управление Росреестра по Москве, Территориальное

управление Федерального агентства по управлению имуществом в г. Москве, ДГИ г.

Москвы, Межрайонная природоохранная прокуратура г. Москвы

об обязанности передать земельный участок

В судебное заседание явились:

от истца – Кузьмичева И.И. по дов. от 10.05.2018г.

от ответчика – Бановска В.Д. по дов. от 09.04.2018г.

от третьих лиц – не явились, извещены

УСТАНОВИЛ:

ООО «Пахра Филдз» (далее – истец) обратилась в Арбитражный суд г. Москвы с исковым заявлением к ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (далее – ответчик) о признании уклонения ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» от возврата конкурсному управляющему ООО «Пахра Филдз» земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:0101, площадью 764 000 кв.м. незаконным. Обязать ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» передать земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:0101, площадью 764 000 кв.м., конкурсному управляющему ООО «Пахра Филдз» по акту приема-передачи.

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 10.01.2017г. исковые требования ООО «Пахра Филдз» удовлетворены в полном объеме.

Постановлением АС МО от 17.07.2017г. решение Арбитражного суда г. Москвы от 10.01.2017г. и Постановление Девятого апелляционного арбитражного суда от 28.04.2017г. по делу № А40-123301/16-135-1075 отменены, дело передано на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Истец поддержал исковые требования в полном объеме.

Ответчик в судебном заседании возражал против удовлетворения исковых требований по доводам, изложенным в отзыве.

Рассмотрев исковое заявление, исследовав имеющиеся в деле и дополнительно представленные доказательства по делу, заслушав представителя истца и ответчика, арбитражный суд находит заявленные требования не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, определением Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-12383/15 от 28 мая 2015 года было признано обоснованным заявление Общества о признании его несостоятельным банкротом), а также введена процедура наблюдения, с утверждением в качестве временного управляющего Целикова Дмитрия Валентиновича.

Решением Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-12383/15 от 19.01.2016г. Общество было признано несостоятельным банкротом) в отношении него введена процедура конкурсного производства. Конкурсным управляющим утвержден Лагода Максим Сергеевич.

В соответствии с абз. 2 п. 2 ст. 126 Федерального закона от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» руководитель должника, а также временный управляющий, административный управляющий, внешний управляющий, в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего обязаны обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации должника, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему.

От временного управляющего конкурсным управляющим получены фотокопии материалов дела № 2-2035/15, в ходе ознакомления с которыми конкурсным управляющим обнаружен акт приема-передачи земельного участка, представленный в материалы дела ответчиком, из которого стало известно, что земельный участок был внесен в оплату инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество», находящегося в доверительном управлении ответчика.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2015г. по делу № А41-27710/2011 признано (восстановлено) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 267 000 кв.м., с кадастровым номером 50:27:0020118:0100; земельный участок площадью 764 000 кв.м., с кадастровым номером 50:27:0020118:0101.

Решением Арбитражного суда Московской области от 23.12.2014г. по делу № А41-25752/2012 обращено взыскание на земельный участок в пользу АО «БТА Банк».

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2015г. № А41-27710/2011 признано недействительным соглашение от 19.01.2009г. о расторжении договора об ипотеке от 25.06.2007г., оформленного между ответчиком и АО «БТА Банк»; признана недействительной сделка по передаче ответчиком земельного участка в счет оплаты паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество», находящегося в доверительном управлении ответчика.

Согласно п. 87 правил доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Содружество», находящегося в доверительном управлении ответчика, 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 РФ и настоящим правилам.

Положениями ст. 13 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» установлен императивный запрет на передачу в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге.

Как видно, из материалов дела, в соответствии с Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2015г. № А41-27710/2011 было признано (восстановлено) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на земельный участок.

В соответствии со ст. 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.

Таким образом, земельный участок обременен залогом в пользу АО «БТА Банк», страна инкорпорации: Республика Казахстан.

Согласно п. 88 Правил, возврат имущества в случаях, предусмотренных п. 87 настоящих правил, осуществляется управляющей компанией в течение трех месяцев с

даты, когда управляющая компания узнала или должна была узнать о невозможности включения земельного участка в состав фонда

По мнению истца, уклонение ответчика от возврата конкурсному управляющему ООО «Пахра Филдз» земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:0101, площадью 764 000 кв.м. является незаконным, а ответчик обязан передать земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:0101, площадью 764 000 кв.м. конкурсному управляющему истца по акту приема-передачи.

В связи с тем, что в добровольном порядке ответчиком требования истца не удовлетворены, последний обратился в суд с настоящим заявлением.

Отказывая в удовлетворении иска суда исходит из следующего.

Решением Троицкого районного суда г. Москвы от 18.12.2015г. по делу № 2-2035/2015, которым удовлетворены иски прокурора города Москвы, признано недействительным образование земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764 000 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, пос. Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра, исключена из государственного кадастра недвижимости запись государственного учета о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764 000 кв.м., расположенном по адресу: г. Москва, пос. Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра, признано отсутствующим право собственности владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» на земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764 000 кв.м., расположенном по адресу: г. Москва, пос. Краснопахорское, вблизи дер. Красная Пахра.

Таким образом, указанным решением суда общей юрисдикции установлен факт прекращения существования спорного земельного участка как объекта недвижимого имущества и факт отсутствия права собственности на него у владельцев инвестиционных паев.

Согласно ст. 69 АПК РФ вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции по ранее рассмотренному гражданскому делу обязательно для арбитражного суда, рассматривающего дело, по вопросам об обстоятельствах, установленных решением суда общей юрисдикции и имеющих отношение к лицам, участвующим в деле.

Решение Троицкого районного суда г. Москвы от 18.12.2015г. по делу № 2-2035/15 подтверждает, что с 08.06.2016г. (дата вступления данного решения в силу) для истца, ответчика и третьих лиц, участвующих в настоящем деле и участвовавших в деле № 2-2035/15, является неоспоримым и неопровержимым фактом прекращения права общей долевой собственности владельцев паев Фонда на земельный участок вне зависимости от отсутствия государственной регистрации прекращения данного права в ЕГРН.

В соответствии с п. 2 ст. 214 ГК РФ земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью.

Согласно ст. 16 ЗК РФ государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований.

При таких обстоятельствах управляющая компания, представляющая интересы владельцев инвестиционных паев фонда, является ненадлежащим ответчиком по данному делу, поскольку прав частной собственности на земельный участок прекращено кадастровый учет земельного участка прекращен и земельный участок находится в государственной собственности. Для лиц, участвующих в деле, предмет спора как объект гражданских правоотношений, отсутствует.

Частью 2 ст. 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.

Пунктом 52 Постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» установлено, что решение суда о признании сделки недействительной, которым не применены последствия ее недействительности, не является основанием для внесения записи в ЕГРП.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2015г. по делу № А41-27710/2011 признана недействительной сделка по передаче ООО «Пахра Филдз» земельного участка площадью 764 000 кв.м. в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» и оставлено без изменения постановление суда апелляционной инстанции в части отказа в удовлетворении требования о применении последствий недействительности указанной сделки по передаче спорного земельного участка в собственность ООО «Пахра Филдз» в связи с отсутствием возможности применения двусторонней реституции.

Таким образом, к числу имеющих преюдициальное значение обстоятельств относится отказ о возврате ООО «Пахра Филдз» земельного участка. Поскольку в требованиях о возврате ООО «Пахра Филдз» земельного участка ранее уже было отказано в рамках дела А41-27710/11, что исключает возможность удовлетворения аналогичных требований по настоящему делу.

Недействительность сделки по передаче земельного участка в фонд без применения последствий ее недействительности не является основанием для прекращения доверительного управления и права общей долевой собственности владельцев паев фонда на земельный участок, а также не порождает обязательств по возврату земельного участка. Поскольку обязательство по возврату не существует, уклонение от исполнения такого несуществующего обязательства невозможно.

В соответствии со ст. 308.3 ГК РФ в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено настоящим кодексом, иными законами или договором либо не вытекает из существа обязательства.

Пунктом 23 Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016г. № 7 «О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств» установлено, что по смыслу п. 1 ст. 308.3 ГК РФ кредитор вправе требовать по суду от должника исполнения обязательства в натуре, если осуществление такого исполнения объективно невозможно, в частности, в случае гибели индивидуально-определенной вещи, которую должник обязан передать кредитору, либо правомерного принятия органом государственной власти или органом местного самоуправления акта, которому будет противоречить такое исполнение обязательства.

Требуемое истцом от ответчика исполнение обязательства по возврату земельного участка объективно невозможно ввиду вступления в законную силу решения Троицкого районного суда г. Москвы от 18.12.2015г. по делу № 2-2035/15, которым образование земельного участка признано незаконным, прекращен кадастровый учет земельного участка, право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев РЭПИФ «Содружество» признано отсутствующим.

По смыслу ст. 4 АПК РФ защита нарушенных прав осуществляется установленными законом способами, которые должны соответствовать характеру нарушения. Граждане юридические лица в силу ст. 9 ГК РФ вправе осуществить этот выбор по своему усмотрению.

Статьей 11 ГК РФ закреплена судебная защита нарушенных или оспариваемых прав и интересов, которая осуществляется перечисленными в ст. 12 ГК РФ способами и также содержит указание на возможность применения иных способов, предусмотренных в законе.

Истец свободен в выборе способа защиты своего нарушенного права, однако избранный им способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и правоотношения, характеру нарушения. В тех случаях, когда закон предусматривает для конкретного правоотношения определенный способ защиты, то лицо, обращающееся в суд, вправе воспользоваться именно этим способом.

Избранный способ защиты в случае удовлетворения требований истца должен привести к восстановлению нарушенных или оспариваемых прав.

Рассматриваемые в настоящем деле требования истца не связаны с нарушением его прав и законных интересов. У истца отсутствует правовая и основанный на законе интерес в возврате Земельного участка ввиду следующего.

По смыслу п.1 ст.14 Закона об инвестиционных фондах отчуждение истцом всех принадлежащих ему инвестиционных паев Фонда означает отчуждение им прав на участок, прекращение прав на долю в имуществе Фонда и прекращение договора доверительного управления между истцом и ответчиком. В деле отсутствуют доказательства того, что совершенная истцом сделка по отчуждению инвестиционных паев Фонда признана недействительной, не приведены доказательства того, что сделка по отчуждению инвестиционных паев истцом совершена не добровольно или с иным пороком воли. Таким образом, воля истца была направлена на отчуждение паев и на отчуждение права на земельный участок приобретателю инвестиционных паев.

В отсутствие у истца прав на паи, и соответственно, на земельный участок, Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2015г. по делу № А41-27710/11 никакие права и законные интересы истца не нарушены и в силу ст.4 АПК РФ не подлежат судебной защите.

Гражданское законодательство не предоставляет судебную защиту лицу, права которого не были нарушены. Невозможно нарушить право лицо на имущество, которое данному лицу уже не принадлежит в связи с законным прекращением его права на данное имущества по его же воле.

Учитывая изложенное, исковые требования удовлетворению не подлежат.

Расходы по госпошлине подлежат распределению в порядке ст.110 АПК РФ.

С учетом изложенного, на основании ст.ст. 307-309, Гражданского кодекса Российской Федерации, руководствуясь ст.ст. 102, 110, 167-171, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок.

Решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

По ходатайству указанных лиц копии решения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Судья

В.В. Дудкин



589/2018-270255(2)

**ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ
СУД**

127994, Москва, ГСП -4, проезд Соломенной Сторожки, 12

адрес веб-сайта: <http://9aas.arbitr.ru>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ****№09АП-58251/2018-ГК**

г.Москва

Дело №А40-123301/16

30 ноября 2018 года

Резолютивная часть постановления объявлена 27 ноября 2018 года

Постановление изготовлено в полном объеме 30 ноября 2018 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи: Веклича Б.С.,

судей: Гармаева Б.П., Поповой Г.Н.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Гунарь М.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу ООО «Пахра Филдз»

на решение Арбитражного суда г.Москвы от 07.08.2018 по делу №А40-123301/16, принятое

судьей Дудкиным В.В. (шифр 135-1075)

по иску ООО «Пахра Филдз»

к ООО «УК «Джи Эйч Пи»

третьи лица: АО «БТА Банк», Управление Росреестра по Москве, Территориальное

управление Федерального агентства по управлению имуществом в г.Москве, Департамент

городского имущества г.Москвы, Межрайонная природоохранная прокуратура г.Москвы,

об обязанности передать земельный участок,

при участии в судебном заседании:

от истца: Кузьмичева И.И. по доверенности от 10.05.2018;

от ответчика: Бановска В.Д. по доверенности от 09.04.2018;

от третьи лица: не явились, извещены,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Пахра Филдз» обратилось в Арбитражный суд г.Москвы с иском к ООО «УК «Джи Эйч Пи» о взыскании 546 800 руб. в оплату услуг и 37 878 руб. 40 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами.

Решением Арбитражного суда г.Москвы от 10.01.2017, оставленным без изменения постановлением Девятого апелляционного арбитражного суда от 28.04.2017, исковые требования ООО «Пахра Филдз» удовлетворены в полном объеме.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 17.07.2017 решение Арбитражного суда г.Москвы от 10.01.2017 и постановление Девятого апелляционного арбитражного суда от 28.04.2017 отменены, дело передано на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Решением суда от 07.08.2018 в удовлетворении иска отказано.

Не согласившись с принятым по делу решением, истец обратился с апелляционной жалобой, в которой просит его отменить и принять по делу новый судебный акт, ссылаясь на нарушение судом норм материального и процессуального права, неполное выяснение судом обстоятельств, имеющих значение для дела, недоказанность имеющих значение для дела обстоятельств, которые суд считал установленными, несоответствие выводов, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела.

Ответчик возражает против доводов апелляционной жалобы, просит отказать в ее удовлетворении. Представил письменный отзыв на жалобу.

Дело рассмотрено судом в порядке ст.ст.123, 156 АПК РФ в отсутствие представителей третьих лиц, извещенных надлежащим образом о месте и времени судебного заседания.

Законность и обоснованность судебного решения проверены судом апелляционной инстанции в порядке ст.ст.266, 268 АПК РФ.

Как следует из материалов дела, определением Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-12383/15 от 28.05.2015 признано обоснованным заявление истца о признании его несостоятельным банкротом), а также введена процедура наблюдения, с утверждением в качестве временного управляющего Целикова Д.В.

Решением Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-12383/15 от 19.01.2016 истец признан несостоятельным банкротом) в отношении него введена процедура конкурсного производства.

Конкурсным управляющим утвержден Лагода Максим Сергеевич. Конкурсным управляющим обнаружен акт приема-передачи земельного участка, представленный в материалы дела ответчиком, из которого стало известно, что земельный участок внесен в оплату инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество», находящегося в доверительном управлении ответчика.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2015 по делу №А41-27710/11 признано (восстановлено) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 267 000 кв.м., с кадастровым номером 50:27:0020118:0100; земельный участок площадью 764 000 кв.м., с кадастровым номером 50:27:0020118:0101.

Решением Арбитражного суда Московской области от 23.12.2014 по делу №А41-25752/12 обращено взыскание на земельный участок в пользу АО «БТА Банк».

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2015 №А41-27710/11 признано недействительным соглашение от 19.01.2009 о расторжении договора об ипотеке от 25.06.2007, оформленного между ответчиком и АО «БТА Банк»; признана недействительной сделка по передаче ответчиком земельного участка в счет оплаты паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество», находящегося в доверительном управлении ответчика.

В соответствии с постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2015 №А41-27710/11 признано (восстановлено) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на земельный участок.

Земельный участок обременен залогом в пользу АО «БТА Банк», страна инкорпорации: Республика Казахстан.

По мнению истца, уклонение ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» от возврата конкурсному управляющему ООО «Пахра Филдз» земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:0101, площадью 764 000 кв.м. является незаконным, а ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» обязана передать земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:0101, площадью 764 000 кв.м., конкурсному управляющему ООО «Пахра Филдз» по акту приема-передачи.

В добровольном порядке ответчиком требования истца не удовлетворены.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в арбитражный суд.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что решением суда общей юрисдикции установлен факт прекращения существования спорного земельного участка как объекта недвижимого имущества и факт отсутствия права собственности на него у владельцев инвестиционных паев, образование земельного участка признано незаконным, прекращен кадастровый учет земельного участка, право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев РЭПИФ «Содружество» признано отсутствующим.

Рассматривая спор, суд первой инстанции, вопреки доводам апелляционной жалобы, на основании полного и всестороннего исследования имеющихся в деле доказательств, правильно установил фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, и применил нормы материального права.

Решением Троицкого районного суда г.Москвы от 18.12.2015 по делу №2-2035/2015, которым удовлетворены искивые требования Межрайонного природоохранного прокурора города Москвы, признано недействительным образование земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764 000 кв.м., расположенного по адресу: г.Москва, пос.Краснопахорское, вблизи дер.Красная Пахра, исключена из государственного кадастра недвижимости запись государственного учета о земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764 000 кв.м., расположенном по адресу: г.Москва, пос.Краснопахорское, вблизи дер.Красная Пахра, признано отсутствующим право собственности владельцев инвестиционных паев – Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Содружество» на земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:101, общей площадью 764 000 кв.м., расположенном по адресу: г.Москва, пос.Краснопахорское, вблизи дер.Красная Пахра.

Решение Троицкого районного суда г. Москвы от 18.12.2015 по делу №2-2035/15 подтверждает факт прекращения права общей долевой собственности владельцев паев Фонда на земельный участок вне зависимости от отсутствия государственной регистрации прекращения данного права в ЕГРН.

Согласно ч.2 ст.13 ГПК РФ вступившие в законную силу судебные постановления, а также законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и обращения судов являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

Также в соответствии с ч.3 ст.69 АПК РФ вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции по ранее рассмотренному гражданскому делу обязательно для арбитражного суда, рассматривающего дело, по вопросам об обстоятельствах, установленных решением суда общей юрисдикции и имеющих отношение к лицам, участвующим в деле.

Вопреки мнению истца, указанным решением суда общей юрисдикции установлен факт прекращения существования спорного земельного участка как объекта недвижимого имущества и факт отсутствия право собственности на него у владельцев инвестиционных паев.

В отсутствие у истца прав на паи, и соответственно, на земельный участок, Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.07.2015г. по делу №А41-27710/11 никакие права и законные интересы истца не нарушены и в силу ст.4 АПК РФ не подлежат судебной защите.

Более того, управляющая компания, представляющая интересы владельцев инвестиционных паев фонда, является ненадлежащим ответчиком по данному делу, поскольку право частной собственности на земельный участок прекращено, кадастровый учет земельного участка прекращен и земельный участок находится в государственной собственности в силу п.2 ст.214 Гражданского кодекса РФ.

Ссылка истца на факт соблюдения им срока исковой давности по заявленным требованиям не имеет правового значения при рассмотрении настоящего дела, поскольку основанием для отказа в удовлетворении иска в любом случае являются иные обстоятельства, выводы в отношении которых ответчиком не опровергнуты.

В любом случае, позиция истца относительно необходимости исчисления срока исковой давности с момента назначения конкурсного управляющего не основана на законе.

Назначение конкурсного управляющего не прерывает, не возобновляет и не изменяет общего порядка исчисления срока исковой давности в силу разъяснений п.3 Постановления

Пленума Верховного суда РФ от 29.09.2015 №43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности».

Следовательно, с учетом нормы ст.200 Гражданского кодекса РФ срок исковой давности должен исчисляться с момента, когда истцу стало известно об основаниях недействительности сделки по прекращению ипотеки земельного участка, что было установлено в рамках дела №А41-27710/11, иск по которому принят к производству суда 22.07.2011.

Учитывая изложенное, оснований, предусмотренных ст.270 АПК РФ, для изменения или отмены обжалуемого судебного акта не имеется.

Руководствуясь ст.ст.176, 266-269, 271 АПК РФ,

ПО С Т А Н О В И Л:

решение Арбитражного суда г.Москвы от 07.08.2018 по делу №А40-123301/16 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья:

Б.С. Веклич

Судьи:

Б.П. Гармаев

Телефон справочной службы суда – 8 (495) 987-28-00

Г.Н. Попова



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ

«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»
по Москве

Российская Федерация, 111397,
г. Москва, Зеленый проспект, д. 20
тел.8 (495) 587-78-55, доб. 20-66, факс: доб. 11-26
E-mail: filial@77.kadastr.ru
ОКПО 09102268, ОГРН 1027700485757,
ИНН/КПП 7705401349/772043001

04.03.2019 № 2.15/04691

НА № _____ ОТ _____

О рассмотрении обращения
Вх.02548 от 05.02.2019

Генеральному директору

ООО УК «Джи Ай Си Эм»

Е.В. Барышкову

Гоголевский бул., д. 11, эт. 1,
ком. 28А
г. Москва, 119019

Уважаемый Евгений Викторович!

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве (далее - Филиал), рассмотрев Ваше обращение от 04.02.2019 №20/19 (Вх. 02548 от 05.02.2019), сообщает следующее.

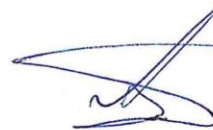
Согласно пункту 13 части II порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), установленного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 №943, статус «архивная» присваивается всем неактуальным на любой текущий момент времени записям в связи со снятием с учета объекта недвижимости.

Таким образом, в связи со снятием с государственного кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101 (информация о факте снятия с государственного кадастрового учета содержится в строке «статус записи об объекте недвижимости» представленной Вами выписки из ЕГРН) статус

«архивная» был присвоен всем характеристикам данного земельного участка, в том числе – сведениям о кадастровой стоимости.

Учитывая изложенное, сведения, содержащиеся в выписке из ЕГРН от 21.01.2019 №77/100/410/2019-109, являлись актуальными на момент снятия с государственного кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101, в настоящий момент данным сведениям присвоен статус «архивные».

Заместитель начальника отдела обработки документов и обеспечения учетных действий



П.П. Андрущенко

Исп. Журавлева И.А.
Тел. 8 (495) 587-78-55 (доб. 22-39)



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
<http://www.rosreestr.ru>

04 МАР 2019

№

17-2135/2019

на №

от

ООО УК «Джи Ай Си Эм»

Генеральному директору
Барышкову Е.В.

Гоголевский б-р, д.11, эт. 1, комн. 28А,
г. Москва 119019

О результатах рассмотрения обращения

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление) в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», рассмотрено Ваше обращение, поступившее 04.02.2019, по вопросу предоставления разъяснений о статусе «архивный» земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101.

В своей деятельности Управление руководствуется положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), а также иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Согласно данным кадастра недвижимости Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) 02.12.2016 земельному участку с кадастровым номером 50:27:0020118:101 присвоен статус «архивный» на основании Решения Троицкого районного суда г. Москвы от 18.12.2015.

В соответствии с п. 1 ст. 3 Закона о регистрации территориальный орган (орган регистрации прав) осуществляет государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. Компетенция Управления определена в п. 3 ст. 3 Закона о регистрации. Разъяснение законодательства

Российской Федерации, а также практики его применения, в том числе подготовка заключений относительно принятых Управлением решений по представленным на государственную регистрацию документам, не входит в компетенцию Управления.

Согласно ч.ч. 2,6 Ст. 7 ЕГРН представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит, в том числе из кадастра недвижимости и реестра прав на недвижимость. Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат постоянному хранению, их уничтожение и изъятие не допускаются. В случае изменения сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, ранее внесенные сведения сохраняются.

В силу положений п. 12 Приказа Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» (далее - Приказ) статус «архивная» присваивается неактуальной на любой текущий момент времени записи о характеристиках объекта недвижимости в связи со снятием с учета объекта недвижимости. В записи об объекте недвижимости со статусом «архивная» всем сведениям присваивается статус «архивные».

При снятии объекта недвижимости с государственного кадастрового учет соответствующим записям ЕГРН, а также разделу ЕГРН присваивается статус «архивная» («архивный») (п. 16 Приказа).

Дополнительно сообщаем, что расчет кадастровой стоимости в отношении указанного земельного участка в 2017, 2018, 2019 годах не производился.

Дополнительную информацию по вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Вы можете получить на официальном сайте Управления на портале Росреестра: www.rosreestr.ru, а также по справочным телефонам: 8(499)795-73-39, 8(800) 100-34-34.

Заместитель начальника межмуниципального
отдела регистрации недвижимости
по Новомосковскому и Троицкому
административным округам г. Москвы

Алексей Викторович Грибачев
8(499)795-74-19



О.С. Маслова



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)**

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65
e-mail: 77_upr@rosreestr.ru

«03» апреля 2019 г.

№ 17 - 3449 / 2019

ООО УК «Джи Ай Си Эм»

Генеральному директору
Барышкову Е.В.

Гоголевский б-р, д.11, эт. 1, комн. 28А,
г. Москва 119019

О результатах рассмотрения обращения

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление) в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», рассмотрено Ваше обращение, поступившее 05.03.2019 письмом Департамента городского имущества города Москвы от 28.02.2019 № ДГИ-Э-13756/19-3, по вопросу предоставления разъяснений о статусе «архивный» земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101.

В своей деятельности Управление руководствуется положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), а также иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Согласно данным кадастра недвижимости Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) 02.12.2016 филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве земельному участку с кадастровым номером 50:27:0020118:101 присвоен статус «архивный» на основании Решения Троицкого районного суда г. Москвы от 18.12.2015.

В соответствии с п. 1 ст. 3 Закона о регистрации территориальный орган (орган регистрации прав) осуществляет государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином

государственном реестре недвижимости. Компетенция Управления определена в п. 3 ст. 3 Закона о регистрации. Разъяснение законодательства Российской Федерации, а также практики его применения, в том числе подготовка заключений относительно принятых Управлением решений по представленным на государственную регистрацию документам, не входит в компетенцию Управления.

Согласно ч.ч. 2.,6 ст. 7 ЕГРН представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит, в том числе из кадастра недвижимости и реестра прав на недвижимость. Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат постоянному хранению, их уничтожение и изъятие не допускаются. В случае изменения сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, ранее внесенные сведения сохраняются.

В силу положений п. 12 Приказа Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» (далее - Приказ) статус «архивная» присваивается неактуальной на любой текущий момент времени записи о характеристиках объекта недвижимости в связи со снятием с учета объекта недвижимости. В записи об объекте недвижимости со статусом «архивная» всем сведениям присваивается статус «архивные».

При снятии объекта недвижимости с государственного кадастрового учет соответствующим записям ЕГРН, а также разделу ЕГРН присваивается статус «архивная» («архивный») (п. 16 Приказа).

Дополнительно сообщаем, что расчет кадастровой стоимости в отношении указанного земельного участка в 2017, 2018, 2019 годах не производился.

Вместе с тем по данным реестра прав ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101 зарегистрированы аресты на основании:

- Определения Троицкого районного суда г. Москвы от 30.06.2015 №2-2035/2015;

- Постановления Тверского районного суда г. Москвы от 12.09.2012, по уголовному делу №280011.

До настоящего момента процессуальные документы о прекращении указанных арестов в Управление не поступали.

3

С учетом вышеизложенного с целью получения сведений об актуальности данных ограничений Управлением направлены запросы в Троицкий и Тверской районные суды.

Дополнительную информацию по вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Вы можете получить на официальном сайте Управления на портале Росреестра: www.rosreestr.ru, а также по справочным телефонам: 8(499)795-73-39, 8 (800) 100-34-34.

И.о. начальника межмуниципального
отдела регистрации недвижимости
по Новомосковскому и Троицкому
административным округам г. Москвы



А.В. Ломаченков



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(Управление Росреестра по Москве)**

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
<http://www.rosreestr.ru>

15 МАЙ 2019

№ 17-5126/2019

на № _____ от _____

ООО УК «Джи Ай Си Эм»

Генеральному директору
Барышкову Е.В.

Гоголевский б-р, д.11, эт. 1, комн. 28А,
г. Москва 119019

О результатах рассмотрения обращения

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление) в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», рассмотрено Ваше обращение, поступившее 16.04.2019 письмом филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве от 15.04.2019 № 2.16/08285, по вопросу предоставления разъяснений о статусе «архивный» земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101.

По результатам рассмотрения представленного обращения сообщаем следующее.

В своей деятельности Управление руководствуется положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), а также иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Согласно данным кадастра недвижимости Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) 02.12.2016 филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве земельному участку с кадастровым номером 50:27:0020118:101 присвоен статус «архивный» на основании Решения Троицкого районного суда г. Москвы от 18.12.2015.

В силу положений п. 12 Приказа Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной

регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» (далее - Приказ) статус «архивная» присваивается неактуальной на любой текущий момент времени записи о характеристиках объекта недвижимости в связи со снятием с учета объекта недвижимости. В записи об объекте недвижимости со статусом «архивная» всем сведениям присваивается статус «архивные».

При снятии объекта недвижимости с государственного кадастрового учет соответствующим записям ЕГРН, а также разделу ЕГРН присваивается статус «архивная» («архивный») (п. 16 Приказа).

Вместе с тем по данным реестра прав ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020118:101 зарегистрированы права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев-Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Содружество», а также аресты, препятствующие осуществлению регистрационных действий на основании:

- Определения Троицкого районного суда г. Москвы от 30.06.2015 №2-2035/2015;

- Постановления Тверского районного суда г. Москвы от 12.09.2012, по уголовному делу №280011.

До настоящего момента процессуальные документы о прекращении указанных арестов в Управление не поступали.

С учетом вышеизложенного с целью получения сведений об актуальности данных ограничений Управлением направлены запросы в Троицкий, Тверской районные суды, а также в Следственный департамент МВД России.

До настоящего момента ответы на указанные запросы в Управление не поступили.

Дополнительную информацию по вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Вы можете получить на официальном сайте Управления на портале Росреестра: www.rosreestr.ru, а также по справочным телефонам: 8(499)795-73-39, 8 (800) 100-34-34.

Начальник межмуниципального
отдела регистрации недвижимости
по Новомосковскому и Троицкому
административным округам г. Москвы

Алексей Викторович Грибачев
8(499)795-74-19



Д.В. Кудинова



«18» октября 2012 г.

УВЕДОМЛЕНИЕ

Настоящим уведомляем об изменении наименования ООО УК «Флеминг Фэмили 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 «Джи Эйч Пи».

Сокращенное фирменное наименование на русском языке:
ООО УК «Джи 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 «Джи Эйч Пи»



А.А. Глинская

Общество с ограниченной ответственностью
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ДЖИ ЭЙЧ ПИ»
125009 • МОСКВА • РОМАНОВ ПЕР. Д.4 СТР.2
ТЕЛЕФОН +7 495 411 5311 • ФАКС +7 495 411 5501

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

 Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО
**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

 Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ
КОМПАНИЯ "ДЖИ ЭЙЧ ПИ"**
(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

 ОГРН

1	0	4	7	7	9	6	3	8	2	2	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 поставлена на учет в соответствии с
 Налоговым кодексом Российской Федерации 05.01.2017
(число, месяц, год)

 в налоговом органе по месту нахождения Инспекция Федеральной налоговой
службы № 4 по г.Москве

7	7	0	4
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

 ИНН/КПП

7	7	0	2	5	2	6	0	5	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	0	4	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

 Заместитель начальника инспекции Инспекции
 Федеральной налоговой службы № 4 по г. Москве
 (ИФНС России № 4 по г. Москве)

С. Н. Шолохович

 МП

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 №21-000-1-00683 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.gicmuk.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. Взимание надбавок/скидок уменьшает доходность вложений в паевые инвестиционные фонды.

Генеральный директор
ООО УК «Джи Ай Си Эм»



/Е.В. Барышков/

**Общество с ограниченной ответственностью
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ДЖИ АЙ СИ ЭМ»**
115035, г. Москва, Пятницкая улица, д.14 стр.1, этаж 3, пом.1, ком.9
ТЕЛ + 7 495 646 19 45

**Сообщение об изменении
места нахождения Управляющей компании**

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Ай Си Эм» (далее – Управляющая компания) сообщает о том, что 06 ноября 2019 года в Единый государственный реестр юридических лиц (далее – ЕГРЮЛ) в отношении Управляющей компании внесены записи в части изменения Адреса (места нахождения):

Новый адрес/ почтовый адрес Управляющей компании: 115035, Г. МОСКВА, ПЯТНИЦКАЯ УЛИЦА, Д.14 СТР.1, ЭТАЖ 3, ПОМ.1, КОМ.9.

Адрес фактического местонахождения Единичного исполнительного органа: 115035, Г. МОСКВА, ПЯТНИЦКАЯ УЛИЦА, Д.14 СТР.1, ЭТАЖ 3, ПОМ.1, КОМ.9.

Новый КПП: 770501001

Генеральный директор
ООО УК «Джи Ай Си Эм»



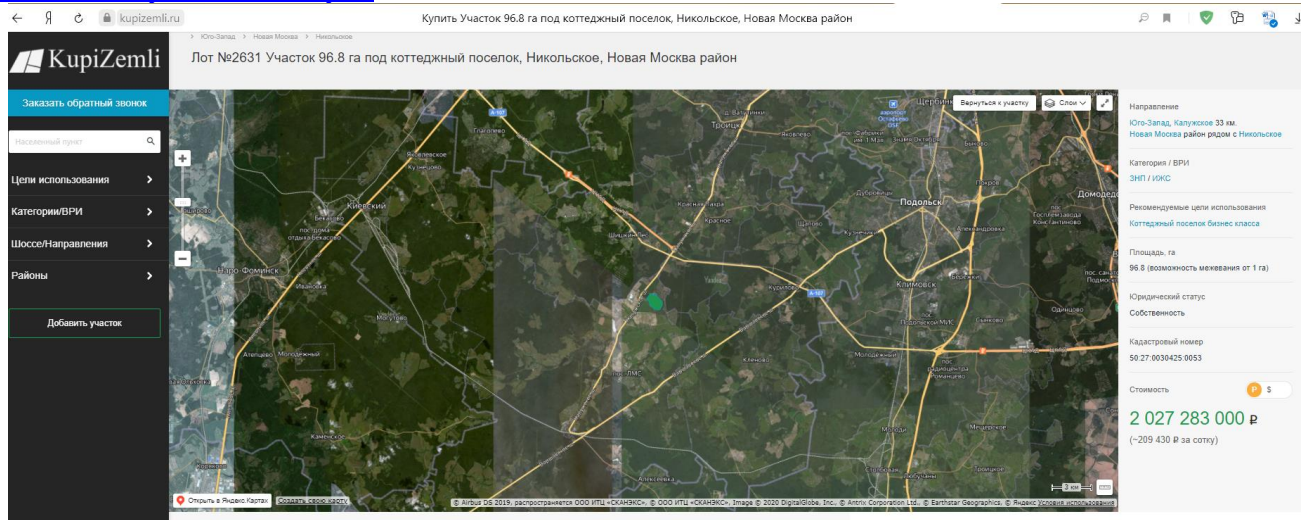
/Е.В. Барышков/

14 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ОЦЕНЩИКОМ В РАСЧЕТАХ

Аналоги для сравнительного подхода⁹

По данным телефонного интервьюирования все объекты аналоги актуальны на дату оценки по ценам, указанным в объявлении.

<https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kaluzhskoe/uchastok-968-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-nikolskoe-novaya-moskva-rayon>



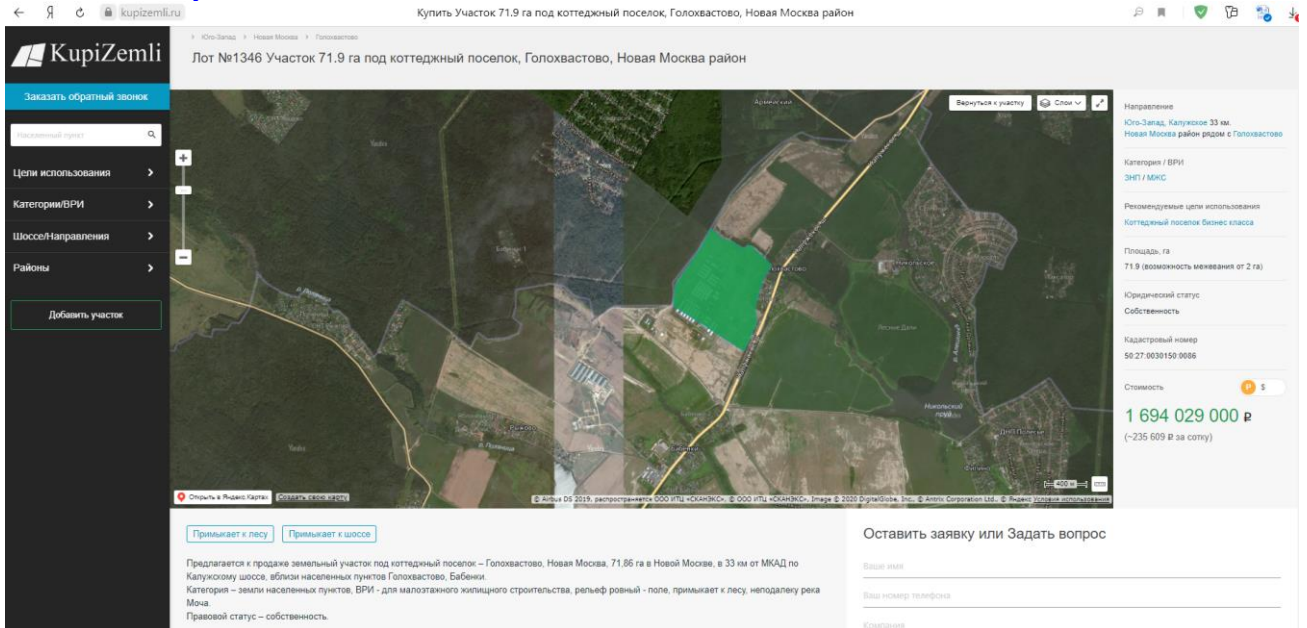
Примыкает к водоему

Предлагается к продаже земельный участок под жилищное строительство – Фирино, Новая Москва, 96.8 га, в 33 км от МКАД, граничит с поселком Никольское. Удобный транспортный подъезд, ровный рельеф. На юге примыкает к Никольскому пруду.

Категория – земли населенных пунктов, актуален для индивидуального жилищного строительства, строительства коттеджных поселков бизнес-класса. В Калужском направлении на сегодняшний день происходит интенсивная покупка земель для жилищного строительства. Это объясняется прекрасной экологией района, транспортной доступностью и оптимальной ценой. Потребители все больше хотят проводить время на природе, не задыхаясь от смога, потому этот район Новой Москвы пользуется такой популярностью. Предлагаемый земельный участок под жилищное строительство – Фирино, расположен в 33 км от МКАД и в 5 км от ММК (трасса А-107), от Калужского шоссе (трасса А-101) его отделяет 0,5 км, поэтому доступность транспорта прекрасная. Общественный транспорт курсирует с короткими временными промежутками, от станции метро «Теплый Стан» можно доехать до поселка, как на автобусе, так и на маршрутном такси. Земельный участок, предлагаемый на продажу, находится недалеко от поселка Фирино и примыкает к поселку Никольское. Общая площадь участка 96.8 га. Благодаря ровному рельефу и удобному транспортному подъезду его особенно рекомендуют под жилищное строительство, особенно под строительство коттеджного поселка бизнес класса. Близость к п. Никольское означает, что жители будущего поселка смогут пользоваться его довольно обширной инфраструктурой. К их услугам школы, больница, самые разнообразные магазины, а также рестораны и кафе. Живописная природа края, в котором расположен земельный участок, позволяет наслаждаться тишиной и чистым воздухом круглый год. Его окружают великолепные виды. На границе участка расположен пруд. Также поблизости расположен лесной массив - прекрасное место для прогулок и для сбора ягод и грибов, а река Алешинка с чистой водой, протекающая неподалеку, придется по вкусу любителям отдыха на воде и заядлым рыбакам. В поселке Никольское, рядом с которым расположился участок, находится каменная церковь св. Николая, построенная в 1692 году. Проведшая восстановительные работы, она действует и по сей день.

⁹ Более подробная информация по объектам аналогам была уточнена в ходе телефонного интервьюирования контактных лиц

<https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kaluzhskoe/uchastok-719-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-golohvastovo-novaya-moskva>



КупиZemli

Лот №1346 Участок 71.9 га под коттеджный поселок, Голохвастово, Новая Москва район

Направление: Юго-Запад, Калужское 33 км. Новая Москва район рядом с Голохвастово

Категория / ВРИ: ЗНП / МЖС

Рекомендуемые цели использования: Коттеджный поселок Бизнес класса

Площадь, га: 71.9 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:27:0030150:0086

Стоимость: 1 694 029 000 Р (~235 609 Р за сотку)

Примыкает к лесу | Примыкает к шоссе

Предлагается к продаже земельный участок под коттеджный поселок – Голохвастово, Новая Москва, 71,86 га в Новой Москве, в 33 км от МКАД по Калужскому шоссе, вблизи населенных пунктов Голохвастово, Бабеники. Категория – земли населенных пунктов, ВРИ – для малоэтажного жилищного строительства, рельеф ровный - поле, примыкает к лесу, неподалеку река Моча. Правовой статус – собственность.

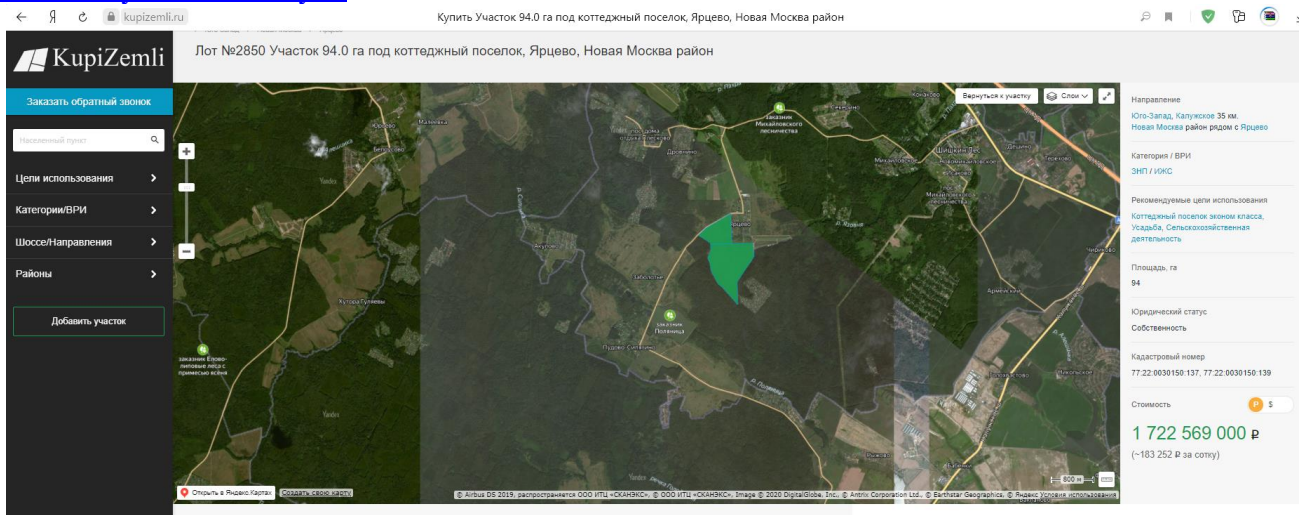
Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя: _____

Ваш номер телефона: _____

Комментарий: _____

<https://kupizemli.ru/yugo-zapad/kaluzhskoe/uchastok-94-0-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-yarcevo-novaya-moskva-rayon>



КупиZemli

Лот №2850 Участок 94.0 га под коттеджный поселок, Ярцево, Новая Москва район

Направление: Юго-Запад, Калужское 35 км. Новая Москва район рядом с Ярцево

Категория / ВРИ: ЗНП / ЛОС

Рекомендуемые цели использования: Коттеджный поселок элитного класса, Усадьба, Сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га: 94

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 77:22:0030150:137, 77:22:0030150:139

Стоимость: 1 722 569 000 Р (~183 252 Р за сотку)

Примыкает к лесу

Примыкает к лесу

Продается земельный участок площадью 94 гектаров на территории Новой Москвы категории земли населенных пунктов, расположенный в 35 км от МКАД по Калужскому шоссе. Участок юридического статуса – собственность, можно разделить и продавать частями.

Участок с ровным рельефом располагается в живописном местечке с озером, граничащем с поселком Ярцево и лесным массивом и идеально подходит для строительства коттеджного поселка.

Расположенная в 7 км от участка ММК (трасса А-107) и скоростное Калужскому шоссе (трасса А-101) обеспечивают удобную транспортную доступность, к которому ведет благоустроенная подъездная дорога. Жители будущего коттеджного поселка смогут пользоваться инфраструктурой ближайшего населенного пункта Ярцево и всего района.

Одним из самых экологически благоприятных районов Московской области можно назвать бывший Подольский, который после реализации проекта расширения столицы вошел в состав Новой Москвы. Этот район славится великолепной природой, недаром большая его часть покрыта лесами, прекрасными водоемами и хорошей экологией. Территория вокруг Калужского шоссе славится и историческими памятниками зодчества и архитектуры, по этому направлению имеется множество церковных ансамблей. Благодаря всему этому земельные участки по Калужскому шоссе пользуются повышенным спросом. Предлагаемый к продаже земельный участок в Новой Москве, находящийся в 35 км от МКАД по Калужскому шоссе, имеет площадь в 94 га. Категория предлагаемого участка - земли населенных пунктов, имеется возможность изменения категории земельного участка и ВРИ. Юридический статус – собственность. Возможно деления участка на более мелкие. Расположенный в живописном месте, одна из границ которого примыкает к поселку Ярцево, а другая к лесу, участок подходит под строительство коттеджного поселка. Ровный рельеф и наличие озера неподалеку делает это место очень привлекательным. Благодаря Калужскому шоссе (трасса А-101), а также ММК (трасса А-107), которое находится в 7 км от участка, поселок обеспечен удобным транспортным подъездом, что является весомым преимуществом. Благодаря границе с населенным пунктом Ярцево, его инфраструктурные объекты находятся в шаговой доступности. Также к услугам будущих жителей коттеджного поселка вся инфраструктура района.

15 Приложение 4. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА

КОПИЯ

УТВЕРЖДЕН
Решением единственного участника
Решение № 10/16 от «21» октября 2016 года

УСТАВ

Общества с ограниченной ответственностью
«Консалтинговая группа «ЭКСПЕРТ»
новая редакция № 5

Москва
2016

Устав ООО КГ «ЭКСПЕРТ»

2

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «ЭКСПЕРТ» (ОГРН 1027739255730), именуемое в дальнейшем Общество, является корпоративной коммерческой организацией, созданной в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 08.02.1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (далее в тексте ФЗ) и другими действующими нормативными актами Российской Федерации.

1.2. Общество является юридическим лицом и осуществляет свою деятельность на основании Устава Общества и законодательства, действующего на территории РФ.

1.3. Срок деятельности Общества не ограничен.

2. НАИМЕНОВАНИЕ И МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ ОБЩЕСТВА.

2.1. Полное фирменное наименование на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «ЭКСПЕРТ».

2.2. Сокращенное фирменное наименование на русском языке: ООО КГ «ЭКСПЕРТ».

2.3. Наименование Общества на английском языке: LLC «Expert consulting group».

2.4. Место нахождения Общества: Российская Федерация, город Москва.

3. ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА.

3.1. Общество является коммерческой организацией, преследующей в качестве основной цели своей предпринимательской деятельности извлечение прибыли.

3.2. Предметом деятельности Общества является:

- Оценочная деятельность:
 - оценка бизнеса (предприятия);
 - оценка недвижимого имущества;
 - оценка машин и оборудования;
 - оценка материальных активов;
 - оценка интеллектуальной собственности;
 - оценка ценных бумаг;
 - оценка городских и сельскохозяйственных земель;
- проведение экспертиз стоимости имущества;
- осуществление консультационной деятельности:
 - по вопросам реструктуризации активов организаций;
 - по вопросам реструктуризации задолженностей организаций;
 - по вопросам реструктуризации долгосрочных финансовых вложений;
 - по иным вопросам финансово-хозяйственной деятельности;
- осуществление инвестиционного проектирования:
 - оценка инвестиционных проектов;
 - экспертиза бизнес-планов;
 - разработка и анализ инвестиционных проектов;
 - разработка бизнес-планов;
- оказание платных юридических услуг;
- предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению;
- вспомогательная финансовая деятельность;
- деятельность по управлению активами;
- покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- аренда и управление собственным недвижимым имуществом;
- операции с недвижимым имуществом;
- деятельность по оказанию услуг в сфере бухгалтерского учета, по проведению финансового аудита, по налоговому консультированию;
- деятельность головных офисов;
- консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- деятельность в области архитектуры, инженерных изысканий и предоставление технических консультаций в этих областях;
- деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях;
- технические исследования, испытания, анализ и сертификация;
- научные исследования и разработки в области общественных и гуманитарных наук;
- рекламная деятельность;
- исследование конъюнктуры рынка и изучение общественного мнения;
- деятельность в области фотографии;
- деятельность профессиональная, научная и техническая;

Устав ООО КГ «ЭКСПЕРТ»

3

- аренда и лизинг легковых автомобилей и легких транспортных средств;
- аренда интеллектуальной собственности и подобной продукции, кроме авторских прав;
- деятельность административно-хозяйственная и вспомогательная деятельность по обеспечению функционирования организации;
- деятельность по предоставлению вспомогательных услуг для бизнеса;
- деятельность в сфере связей с общественностью;
- иные виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством.

3.3. Общество вправе совершать все действия, не запрещенные действующим законодательством РФ. Деятельность Общества не ограничивается оговоренными в настоящем уставе видами деятельности.

3.4. Отдельными видами деятельности, определенными действующим законодательством РФ, Общество может заниматься только при наличии лицензии, выдаваемой уполномоченным органом.

3.5. Общество обеспечивает защиту доверенных ему в процессе осуществления уставной деятельности сведений, составляющих государственную тайну.

4. ЮРИДИЧЕСКИЙ СТАТУС ОБЩЕСТВА.

4.1. Общество приобретает права юридического лица с момента государственной регистрации в установленном порядке.

4.2. Общество обладает полной хозяйственной самостоятельностью, обособленным имуществом, имеет самостоятельный баланс, вправе иметь расчетные и валютные счета в банках на территории России и за рубежом, от своего имени самостоятельно выступает участником гражданского оборота, приобретает и осуществляет имущественные и личные неимущественные права, несет обязанности, может выступать в качестве истца и ответчика в суде, в арбитражном или третейском суде.

4.3. Общество имеет право самостоятельно осуществлять внешнеэкономическую деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4. Общество отвечает по своим обязательствам всем своим имуществом.

4.5. Общество не отвечает по обязательствам государства, равно как государство не отвечает по обязательствам Общества.

4.6. Общество не отвечает по обязательствам участников.

4.7. Участники не отвечают по обязательствам Общества и несут риск убытков, связанных с деятельностью Общества, в пределах стоимости принадлежащих им долей в уставном капитале Общества.

4.8. Участники Общества, не полностью оплатившие доли, несут солидарную ответственность по обязательствам Общества в пределах стоимости неоплаченной части принадлежащих им долей в уставном капитале Общества.

4.9. В случае несостоятельности (банкротства) Общества по вине его участников или по вине других лиц, которые имеют право давать обязательные для Общества указания либо иным образом имеют возможность определять его действия, на указанных участников или других лиц в случае недостаточности имущества Общества может быть возложена субсидиарная ответственность по его обязательствам.

4.10. Общество может создавать самостоятельно и совместно с другими юридическими и физическими лицами на территории РФ и за границей дочерние предприятия с правами юридического лица, филиалы, представительства и обособленные подразделения, а также выступать в качестве учредителя других юридических лиц.

4.11. Филиалы, представительства, обособленные подразделения Общества действуют в соответствии с положениями о них, принимаемыми Общим собранием участников Общества в соответствии с законодательством страны учреждения.

4.12. Общество имеет печать со своим полным фирменным наименованием, вправе иметь штампы и бланки со своим фирменным наименованием, собственную эмблему, а также зарегистрированный в установленном порядке товарный знак и другие средства индивидуализации.

4.13. Общество вправе привлекать для работы российских и иностранных специалистов, самостоятельно определяет формы, системы, размеры и виды оплаты труда.

4.14. Общество вправе осуществлять сделки, выходящие за пределы уставной деятельности, но не противоречащие законодательству РФ, которые признаются действительными.

5. ИМУЩЕСТВО, УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ ОБЩЕСТВА.

5.1. Имущество участников Общества обособлено от имущества Общества.

5.2. Имущество Общества составляют основные и оборотные средства, а также иное имущество, стоимость которого отражается в его самостоятельном балансе.

5.3. Источниками имущества Общества являются собственные и привлеченные (заемные) средства.

5.4. Прибыль Общества подлежит налогообложению в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.5. Прибыль, остающаяся у Общества после уплаты налогов (чистая прибыль) вступает в полное его распоряжение и используется Обществом самостоятельно. Порядок распределения прибыли остающейся в распоряжении Общества регламентируется положением об образовании и использовании прибыли, утверждаемым Обществом.

Устав ООО КГ «ЭКСПЕРТ»

4

5.6. Общество вправе ежеквартально принимать решение о распределении своей чистой прибыли между участниками Общества. Решение об определении части прибыли Общества, распределяемой между участниками Общества, принимается общим собранием участников Общества. Часть прибыли Общества, предназначенная для распределения между его участниками, распределяется пропорционально их долям в уставном капитале Общества.

5.7. Бухгалтерский, оперативный и статистический учет и отчетность в Обществе ведутся по нормам, действующим в РФ.

5.8. Ответственность за состояние учета, своевременное предоставление бухгалтерской и иной отчетности возлагаются на органы управления Общества.

5.9. Финансовый год устанавливается с 1 января по 31 декабря включительно.

5.10. Годовой отчет по операциям Общества и баланс утверждается Генеральным директором и представляется на утверждение Общего собрания участников не позднее, чем через три месяца после окончания финансового года.

5.11. Общество и его должностные лица несут установленную законодательством ответственность за достоверность содержащихся в годовом отчете и балансе сведений.

6. УЧАСТНИКИ ОБЩЕСТВА, ИХ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ.

6.1. Участниками Общества могут быть физические и юридические лица.

6.2. Участники Общества имеют право:

- участвовать в управлении делами Общества и в решении вопросов, связанных с деятельностью Общества в порядке, установленном настоящим уставом и законодательством;
- получать информацию о деятельности Общества и знакомиться с его бухгалтерскими книгами и иной документацией в установленном настоящим уставом порядке;
- принимать участие в распределении прибыли;
- продать или осуществить отчуждение иным образом своей доли или части доли в уставном капитале Общества одному или нескольким участникам данного Общества либо другому лицу в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим уставом;
- выйти из Общества независимо от согласия других участников Общества путем подачи заявления о выходе;
- получить в случае ликвидации Общества часть имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость;
- избирать и быть избранными в руководящие органы Общества;
- знакомиться с повесткой дня Общего собрания участников и участвовать в них;
- обжаловать решения органов Общества, влекущие гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом;
- требовать, действуя от имени Общества, возмещения причиненных Обществу убытков;
- оспаривать, действуя от имени Общества, совершенные им сделки по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации или ФЗ, и требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности ничтожных сделок Общества;
- требовать исключения другого участника из Общества в судебном порядке с выплатой ему действительной стоимости его доли участия, если такой участник своими действиями (бездействием) причинил существенный вред Обществу, либо иным образом существенно затрудняет его деятельность и достижение целей, ради которых оно создавалось, в том числе, грубо нарушая свои обязанности, предусмотренные законом или Уставом;
- вносить предложения, ставить вопросы по управлению деятельностью Общества.

Участники Общества имеют также другие права, предусмотренные законодательством.

6.3. Участники Общества обязаны:

- вносить вклады в уставный капитал Общества в порядке, в размерах, способами, которые предусмотрены уставом Общества, и вклады в иное имущество Общества;
- участвовать в образовании имущества Общества в необходимом размере в порядке, способом и в сроки, которые предусмотрены законодательством или Уставом;
- не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Общества;
- участвовать в принятии корпоративных решений, без которых Общество не может продолжать свою деятельность в соответствии с законом, если его участие необходимо для принятия таких решений;
- не совершать действия, заведомо направленные на причинение вреда Обществу;
- не совершать действия (бездействие), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создано Общество.

Участники Общества несут и другие обязанности, предусмотренные законодательством.

7. УСТАВНОЙ КАПИТАЛ ОБЩЕСТВА.

7.1. Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости долей его участников и составляет 2 500 000 (два миллиона пятьсот тысяч) рублей.

7.1.1. Соотношение долей участников с момента утверждения данной редакции устава может изменяться.

7.2. Уставной капитал Общества оплачен полностью.

7.3. Увеличение уставного капитала Общества допускается только после его полной оплаты.

7.3.1. Увеличение уставного капитала Общества может осуществляться за счет имущества Общества, и (или) за счет дополнительных вкладов участников Общества, и (или) за счет вкладов третьих лиц, принимаемых в Общество.

7.4. Уменьшение уставного капитала Общества может осуществляться путем уменьшения номинальной стоимости долей всех участников Общества в уставном капитале Общества и (или) погашения долей, принадлежащих Обществу.

7.4.1. Общество не вправе уменьшать свой уставный капитал, если в результате такого уменьшения его размер станет меньше минимального размера уставного капитала, определенного в соответствии с ФЗ на дату представления документов для государственной регистрации соответствующих изменений в уставе Общества, а в случаях, если в соответствии с ФЗ Общество обязано уменьшить свой уставный капитал, на дату государственной регистрации Общества.

7.4.2. Уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости долей всех участников Общества должно осуществляться с сохранением размеров долей всех участников Общества.

7.5. Вкладом в уставный капитал, принимаемым Обществом от его участников или третьих лиц, которые могут входить в состав Общества, могут быть деньги, ценные бумаги или другие вещи, имеющие денежную оценку.

7.6. Изменение размера уставного капитала производится по решению Общего собрания участников в соответствии с законодательством РФ.

8. ВЫСШИЙ ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА.

8.1. Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников, которое может быть очередным или внеочередным. Очередное Общее собрание участников проводится не реже одного раза в год не ранее чем через два месяца и не позднее чем через четыре месяца после окончания финансового года. Очередное Общее собрание участников созывается Генеральным директором Общества. Внеочередное общее собрание участников Общества созывается Генеральным директором Общества по его инициативе, по требованию ревизионной комиссии (ревизора) Общества, аудитора, а также участников Общества, обладающих в совокупности не менее чем одной десятой от общего числа голосов участников Общества. Каждый участник Общества имеет на общем собрании участников Общества число голосов, пропорциональное его доле в уставном капитале Общества.

8.2. Все участники Общества имеют право присутствовать на общем собрании участников Общества, принимать участие в обсуждении вопросов повестки дня и голосовать при принятии решений.

8.3. Компетенция Общего собрания участников Общества определяется настоящим Уставом и ФЗ. К исключительной компетенции Общего собрания участников, в том числе относятся:

- определение приоритетных направлений деятельности Общества, принципов образования и использования его имущества;
- распределение прибылей и убытков Общества;
- изменение Устава и уставного капитала Общества;
- избрание Генерального директора (исполнительного единоличного органа) и досрочное прекращение его полномочий;
- принятие решения о передаче полномочий исполнительного единоличного органа Общества коммерческой организации или индивидуальному предпринимателю (далее Управляющий), утверждение такого Управляющего и условий договора с ним;
- избрание и досрочное прекращение полномочий ревизионной комиссии (ревизора) Общества;
- утверждение годовых отчетов и годовых бухгалтерских балансов Общества;
- принятие решения о распределении чистой прибыли Общества между его участниками;
- утверждение (принятие) документов, регулирующих внутреннюю деятельность Общества (внутренних документов Общества);
- принятие решения о размещении Обществом облигаций и иных ценных эмиссионных бумаг;
- назначение аудиторской проверки, утверждение аудитора и определение размеров оплаты его услуг;
- принятие решения о реорганизации или ликвидации Общества;
- назначение ликвидационной комиссии и утверждение ликвидационных балансов;
- создание и ликвидация дочерних предприятий, филиалов и представительств, а также иных хозяйственных структур;
- принятие решения о совершении крупных сделок;
- принятие решения о залоге доли;
- решение иных вопросов, отнесенных законодательством к исключительной компетенции Общего собрания.

8.4. Генеральный директор Общества подотчетен Общему собранию участников Общества.

8.5. Решения по вопросам, касающимся изменения устава или изменения уставного капитала Общества, а также по вопросам, касающимся открытия или закрытия филиалов и представительств Общества, принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов участников Общества. Решения по вопросам, касающимся реорганизации и ликвидации Общества принимаются всеми участниками Общества

Устав ООО КГ «ЭКСПЕРТ»

6

единогласно. Остальные решения принимаются большинством голосов от общего числа голосов участников Общества.

8.6. Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции Общего собрания участников Общества, не могут быть переданы им на рассмотрение единоличного исполнительного органа Общества.

8.7. В Обществе, состоящем из одного участника, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания участников Общества, принимаются единственным участником Общества единолично и оформляются письменно.

8.8. Принятие Общим собранием участников Общества решения и состав участников Общества, присутствовавших при его принятии, подтверждаются подписанием протокола председателем и секретарем общего собрания, являющимися участниками Общества, либо всеми участниками Общества.

9. ЕДИНОЛИЧНЫЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН ОБЩЕСТВА — ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР.

9.1. Исполнительным единоличным органом Общества является Генеральный директор.

9.2. Генеральный директор избирается Общим собранием участников, как из числа участников Общества, так и не из их числа сроком на 5 (пять) лет. Договор между Обществом и Генеральным директором, подписывается от имени Общества лицом, председательствовавшим на общем собрании участников Общества, на котором избран Генеральный директор, или участником Общества, уполномоченным решением общего собрания участников Общества.

9.3. Генеральный директор Общества обладает всеми полномочиями, не входящими в исключительную компетенцию Общего собрания участников Общества, а именно:

- без доверенности действует от имени Общества, в том числе представляет его интересы и совершает сделки;
- выдает доверенности на право представительства от имени Общества, в том числе доверенности с правом передоверия;
- издает приказы о назначении на должности работников Общества, об их переводе и увольнении, применяет меры поощрения и налагает дисциплинарные взыскания;
- утверждает правила внутреннего распорядка;
- утверждает штатное расписание;
- осуществляет оперативное руководство Обществом;
- распоряжается имуществом Общества, включая финансовые средства, кроме совершения крупных сделок;
- представляет на утверждение Общего собрания участников Общества годовой баланс и годовой отчет, а также отчет о выполнении финансового плана;
- совершает иные полномочия Общества, не противоречащие Уставу и действующему законодательству.

9.4. Порядок деятельности Генерального директора и принятие им решений устанавливается настоящим Уставом, внутренними документами Общества, а также договором, заключаемым между Обществом и Генеральным директором.

9.5. Общество вправе передать по договору полномочия своего исполнительного единоличного органа Управляющему.

10. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ

10.1. В Обществе, имеющем количество участников более пятнадцати, в обязательном порядке избирается на неограниченный срок ревизионная комиссия в количестве двух человек или ревизор. В Обществе, имеющем количество участников менее пятнадцати, избрание ревизионной комиссии (ревизора) не обязательно.

10.2. Ревизионная комиссия (ревизор) Общества вправе в любое время проводить проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности Общества. По требованию ревизионной комиссии (ревизора) Общества генеральный директор, а также работники Общества обязаны давать необходимые пояснения в устной или письменной форме.

10.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Общества в обязательном порядке проводит проверку годовых отчетов и бухгалтерских балансов Общества до их утверждения Общим собранием участников Общества. Общее собрание участников Общества не вправе утверждать годовые отчеты и бухгалтерские балансы Общества при отсутствии заключений ревизионной комиссии (ревизора) Общества.

10.4. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) Общества определяется внутренними документами Общества.

11. ВЫХОД УЧАСТНИКА ОБЩЕСТВА ИЗ ОБЩЕСТВА.

11.1. Участник Общества вправе выйти из Общества независимо от согласия других его участников или Общества путем:

- подачи заявления о выходе из Общества;
- предъявления к Обществу требования о приобретении Обществом доли в случаях, предусмотренных Гражданским Кодексом Российской Федерации и ФЗ.

11.2. При подаче участником Общества с заявления о выходе из Общества или предъявлении им требования о приобретении Обществом принадлежащей ему доли в случаях, предусмотренных Гражданским Кодексом Российской Федерации, доля переходит к Обществу с момента получения Обществом соответствующего заявления (требования). Этому участнику должна быть выплачена действительная стоимость его доли в уставном

Устав ООО КГ «ЭКСПЕРТ»

7

капитале или с его согласия должно быть выдано в натуре имущество такой же стоимости в порядке, способом и в сроки, которые предусмотрены ФЗ и уставом Общества.

12. ПЕРЕХОД ДОЛИ ИЛИ ЧАСТИ ДОЛИ УЧАСТНИКА ОБЩЕСТВА В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ОБЩЕСТВА К ДРУГИМ УЧАСТНИКАМ ОБЩЕСТВА И ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ.

12.1. Переход доли или части доли в уставном капитале Общества к одному или нескольким участникам Общества либо к третьим лицам осуществляется на основании сделки, в порядке правопреемства или на ином законном основании.

12.2. Выход участника Общества из Общества не освобождает его от обязанности перед Обществом по внесению вклада в имущество Общества, возникшей до подачи заявления о выходе из Общества.

12.3. Участник Общества вправе продать или осуществить отчуждение иным образом своей доли или части доли в уставном капитале Общества одному или нескольким участникам Общества. Согласие других участников Общества или Общества на совершение такой сделки не требуется.

12.3. Продажа либо отчуждение иным образом доли или части доли в уставном капитале Общества третьим лицам допускается с соблюдением требований, предусмотренных ФЗ.

12.4. Доля участника Общества может быть отчуждена до полной ее оплаты только в части, в которой она оплачена.

12.5. Участники Общества пользуются преимущественным правом покупки доли или части доли участника Общества по цене предложения третьему лицу пропорционально размерам своих долей. Если другие участники Общества не использовали свое преимущественное право покупки доли или части доли участника Общества, Общество имеет преимущественное право покупки доли или части доли, принадлежащих участнику Общества, по цене предложения третьему лицу.

12.6. Участники Общества или Общество могут воспользоваться преимущественным правом покупки не всей доли или не всей части доли в уставном капитале Общества, предлагаемых для продажи. При этом оставшаяся доля или часть доли может быть продана третьему лицу после частичной реализации указанного права Обществом или его участниками по цене и на условиях, которые были сообщены Обществу и его участникам.

12.7. Уступка указанных преимущественных прав покупки доли или части доли в уставном капитале Общества не допускается.

12.8. Участник Общества, намеренный продать свою долю или часть доли в уставном капитале Общества третьему лицу, обязан известить в письменной форме об этом остальных участников Общества и само Общество путем направления через Общество за свой счет оферты, адресованной этим лицам и содержащей указание цены и других условий продажи.

12.9. Участники Общества вправе воспользоваться преимущественным правом покупки доли или части доли в уставном капитале Общества в течение тридцати дней с даты получения оферты Обществом.

12.10. При отказе отдельных участников Общества от использования преимущественного права покупки доли или части доли в уставном капитале Общества либо использовании ими преимущественного права покупки не всей предлагаемой для продажи доли или не всей предлагаемой для продажи части доли другие участники Общества могут реализовать преимущественное право покупки доли или части доли в уставном капитале Общества в соответствующей части пропорционально размерам своих долей в пределах оставшейся части срока реализации ими преимущественного права покупки доли или части доли.

12.11. В случае, если в течение тридцати дней с даты получения оферты Обществом участники Общества или Общество не воспользуются преимущественным правом покупки доли или части доли в уставном капитале Общества, предлагаемых для продажи, в том числе образующихся в результате использования преимущественного права покупки не всей доли или не всей части доли либо отказа отдельных участников Общества и Общества от преимущественного права покупки доли или части доли в уставном капитале Общества, оставшиеся доля или часть доли могут быть проданы третьему лицу по цене, которая не ниже установленной в оферте для Общества и его участников цены, и на условиях, которые были сообщены Обществу и его участникам.

12.12. Доли в уставном капитале Общества переходят к наследникам граждан и к правопреемникам юридических лиц, являвшихся участниками Общества.

12.13. Согласие остальных участников Общества на переход доли в уставном капитале Общества к наследникам и правопреемникам юридических лиц, являвшихся участниками Общества, передача доли, принадлежавшей ликвидированному юридическому лицу, его учредителям (участникам), имеющим вещные права на его имущество или обязательственные права в отношении этого юридического лица не требуется. До принятия наследником умершего участника Общества наследства управление его долей в уставном капитале Общества осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации.

12.14. При продаже доли или части доли в уставном капитале Общества с публичных торгов права и обязанности участника Общества по такой доле или части доли переходят с согласия участников Общества.

12.15. Сделки по переходу или иному виду отчуждения, доли или части доли участника Общества в уставном капитале Общества к другим участникам Общества и третьим лицам проводятся в соответствии с ФЗ и иными законодательными актами РФ.

12.16. Обращение по требованию кредиторов взыскания на долю или часть доли участника Общества в уставном капитале Общества по долгам участника Общества допускается только на основании решения суда при недостаточности для покрытия долгов другого имущества участника Общества. В случае обращения взыскания на

долю или часть доли участника Общества в уставном капитале Общества по долгам участника Общества Общество вправе выплатить кредиторам действительную стоимость доли или части доли участника Общества. По решению общего собрания участников Общества, принятому всеми участниками Общества единогласно, действительная стоимость доли или части доли участника Общества, на имущество которого обращается взыскание, может быть выплачена кредиторам остальными участниками Общества пропорционально их долям в уставном капитале Общества, если иной порядок определения размера оплаты не предусмотрен решением общего собрания участников Общества.

13. ЗАЛОГ ДОЛИ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ.

13.1. Участник Общества вправе передать в залог принадлежащую ему долю или часть доли в уставном капитале Общества другому участнику Общества или с согласия общего собрания участников Общества третьему лицу.

13.2. Решение общего собрания участников Общества о даче согласия на залог доли или части доли в уставном капитале Общества, принадлежащих участнику Общества, принимается большинством голосов всех участников Общества. Голос участника Общества, который намерен передать в залог свою долю или часть доли, при определении результатов голосования не учитывается.

14. ХРАНЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ ОБЩЕСТВА И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОБЩЕСТВОМ ИНФОРМАЦИИ УЧАСТНИКАМ ОБЩЕСТВА И ДРУГИМ ЛИЦАМ.

14.1. Общество обязано хранить следующие документы:

- договор об учреждении Общества, за исключением случая учреждения Общества одним лицом, решение об учреждении Общества, устав Общества, а также внесенные в устав Общества и зарегистрированные в установленном порядке изменения;
- протокол (протоколы) собрания учредителей Общества, содержащий решение о создании Общества или, в случае, если Общество состоит из одного участника, его решения, протокол (протоколы) собрания учредителей Общества, или, в случае, если Общество состоит из одного учредителя, его решения, содержащие решение об утверждении денежной оценки неденежных вкладов в уставный капитал Общества, если уставной капитал оплачивается неденежными средствами, а также иные решения, связанные с созданием Общества;
- документ, подтверждающий государственную регистрацию Общества;
- документы, подтверждающие права Общества на имущество, находящееся на его балансе;
- внутренние документы Общества;
- положения о филиалах и представительствах Общества;
- документы, связанные с эмиссией облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг Общества;
- протоколы общих собраний участников Общества, или, в случае, если Общество состоит из одного участника, его решения;
- списки аффилированных лиц Общества;
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) Общества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- приказы генерального директора;
- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Общества, решениями общего собрания участников Общества, приказами генерального директора Общества.

14.2. Общество хранит документы, предусмотренные пунктом 14.1 настоящей статьи, по месту нахождения генерального директора или в ином месте, известном и доступном участникам Общества.

14.3. По требованию участника Общества, аудитора или любого заинтересованного лица, имеющего на это право в соответствии с законодательством РФ, Общество обязано в разумные сроки предоставить им возможность ознакомиться с уставом Общества, в том числе с изменениями и другими документами Общества. Общество обязано по требованию участника Общества предоставить ему копию действующего устава Общества. Плата, взимаемая Обществом за предоставление копий, не может превышать затраты на их изготовление.

14.4. К информации и материалам, подлежащим предоставлению участникам Общества при подготовке общего собрания участников Общества, относятся годовой отчет Общества, заключения ревизионной комиссии (ревизора) Общества и аудитора по результатам проверки годовых отчетов и годовых бухгалтерских балансов Общества, сведения о кандидате (кандидатах) в на должность генерального директора Общества и в ревизионную комиссию (ревизоры) Общества, проект изменений и дополнений, вносимых в устав Общества, или проект устава Общества в новой редакции, проекты внутренних документов Общества, а также иная информация (материалы), необходимые для принятия решений по вопросам повестки дня.

4.5. Орган или лица, созывающие общее собрание участников Общества, обязаны направить им информацию и материалы вместе с уведомлением о проведении общего собрания участников Общества, а в случае изменения повестки дня соответствующую информацию и материалы направляются вместе с уведомлением о таком изменении.

4.6. Указанная информация и материалы в течение тридцати дней до проведения общего собрания участников Общества должны быть предоставлены всем участникам Общества для ознакомления в помещении

Устав ООО КГ «ЭКСПЕРТ»

9

исполнительного органа Общества. Общество обязано по требованию участника Общества предоставить ему копии указанных документов. Плата, взимаемая Обществом за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

15. ВЕДЕНИЕ СПИСКА УЧАСТНИКОВ ОБЩЕСТВА.

15.1. Общество ведет список участников Общества с указанием сведений о каждом участнике Общества, размере его доли в уставном капитале Общества и ее оплате, а также о размере долей, принадлежащих Обществу, датах их перехода к Обществу или приобретения Обществом.

15.2. Генеральный директор (Управляющий) обеспечивает соответствие сведений об участниках Общества и о принадлежащих им долях или частях долей в уставном капитале Общества, о долях или частях долей, принадлежащих Обществу, сведениям, содержащимся в едином государственном реестре юридических лиц, и нотариально удостоверенным сделкам по переходу долей в уставном капитале Общества, о которых стало известно Обществу.

15.3. Каждый участник Общества обязан информировать своевременно Общество об изменении сведений о своем имени или наименовании, месте жительства или месте нахождения, а также сведений о принадлежащих ему долях в уставном капитале Общества. В случае непредставления участником Общества информации об изменении сведений о себе Общество не несет ответственность за причиненные в связи с этим убытки.

15.4. Общество и не уведомившие Общество об изменении соответствующих сведений участники Общества не вправе ссылаться на несоответствие сведений, указанных в списке участников Общества, сведениям, содержащимся в едином государственном реестре юридических лиц, в отношениях с третьими лицами, действовавшими только с учетом сведений, указанных в списке участников Общества.

15.5. В случае возникновения споров по поводу несоответствия сведений, указанных в списке участников Общества, сведениям, содержащимся в едином государственном реестре юридических лиц, право на долю или часть доли в уставном капитале Общества устанавливается на основании сведений, содержащихся в едином государственном реестре юридических лиц.

15.6. В случае возникновения споров по поводу недостоверности сведений о принадлежности права на долю или часть доли, содержащихся в едином государственном реестре юридических лиц, право на долю или часть доли устанавливается на основании договора или иного подтверждающего возникновение у учредителя права на долю или часть доли документа.

16. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ОБЩЕСТВА

16.1. Основания реорганизации и ликвидации, а также порядок его реорганизации и ликвидации определяются действующим законодательством РФ.

16.2. Общество может быть ликвидировано добровольно в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с учетом требований ФЗ и устава Общества. Общество может быть ликвидировано также по решению суда по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации.

16.3. Реорганизация Общества осуществляется путем слияния, присоединения, разделения, выделения, преобразования.

16.4. Оставшееся после завершения расчетов с кредиторами имущество Общества распределяется ликвидационной комиссией между участниками Общества в следующей очередности:

- в первую очередь осуществляется выплата участникам Общества распределенной, но невыплаченной части прибыли;
- во вторую очередь осуществляется распределение имущества Общества между участниками Общества пропорционально их долям в уставном капитале Общества.

16.5. Требования каждой очереди удовлетворяются после полного удовлетворения требований предыдущей очереди.

16.6. Если имеющегося у Общества имущества недостаточно для выплаты распределенной, но невыплаченной части прибыли, имущество Общества распределяется между его участниками пропорционально их долям в уставном капитале Общества.

17. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

17.1. Устав вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном порядке.

17.2. Устав имеет обязательную силу для всех органов Общества, участников Общества, лиц, относящихся к персоналу Общества и иных третьих лиц.

17.3. Вопросы, не разрешенные настоящим Уставом, разрешаются в соответствии с законодательством РФ.

Исходный № 1194/С-Россиа № 26
г. Москва

18 НОЯ 2016

1087739255730

6167750098455

СПЕЦИАЛИСТ 1 РЯДА
ФРОЛОВА А



Проверено, прошито и
кредитно-печатно на 9
листах

22 АЕН 2016

Город Москва

Я, Присялова Наталья Николаевна, нотариус города Москвы, удостоверяю верность этой копии с оригиналом документа. О подлинности подлинника, подлинном, заверенных копий и иных неоткорректированных экземпляров этой копии сообщать не требуется.
Если копия, удостоверяемая на основании подлинного документа, выдана не на три экземпляра, по одному экземпляру документа по каждому из них, то в документе, удостоверяющем копию, указывается количество копий, выданных в том числе нотариусу.
Зарегистрирован в реестре № 2-3537
Выдана по адресу 3000
Нотариус





Форма № 1-1-Учет

КОПИЯ

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ
ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
Общество с ограниченной ответственностью "Консалтинговая группа «Эксперт»

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	0	2	7	7	3	9	2	5	5	7	3	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с положениями
Налогового кодекса Российской Федерации **11 марта 2004 г.**
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекции Федеральной
налоговой службы № 3 по г. Москве**

7	7	0	3
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

7	7	2	6	2	8	3	1	6	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	0	3	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Заместитель начальника инспекции ФНС
России №3 по г. Москве



О. И Сервули

М.П.



серия 77 №014028137

ИНГОССТРАХ



**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-111502/21 от «03» декабря 2021

Россия, г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «ЭКСПЕРТ» Россия, 123100, Москва, ул. Анны Северьяновой, д. 1/14 ИНН 7726283168
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «05» декабря 2021 года по «04» декабря 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 10 000 000 (Десять миллионов) рублей. 4.3. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.4. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок до «03» декабря 2021 года. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «10» мая 2011 года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.
 9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
 9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
 10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
 10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
 11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.
 11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
 12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:
 14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;
 14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – expertgroup@bk.ru, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru;
 14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – +7 (495)120-05-01, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
 ООО «Консалтинговая группа «ЭКСПЕРТ»
 Россия, 123100, Москва, ул. Анны Северяниной, д. 1/14
 ИНН: 7726283168
 Расч. сч. 4070261015230002576
 Кор. сч. 30101810501000000653
 БИК: 044030653

От Страхователя:

ФИО, должность, основание



СТРАХОВЩИК:
 СПАО «Ингосстрах»
 Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр.2
 ИНН: 7705042179
 Расч. сч. 4070181000060000001 в ПАО Банк ВТБ,
 Кор. сч. 30101810700000088175
 БИК: 044525187
 № 40
 Отделение финансов и профессиональных рисков
 СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:



А.А. Селькин

Исп. Матвеева Н.В., тел. 27428



Трудовой договор

город Москва

«03» декабря 2007 года

Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Эксперт» именуемое в дальнейшем «Общество», в лице генерального директора Васенина Михаила Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Агафонов Андрей Геннадьевич, именуемый в дальнейшем «Сотрудник», с другой стороны, заключили настоящий трудовой договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Настоящий трудовой договор регулирует трудовые и иные связанные с ними отношения между Сотрудником и Обществом.

1.2. Общество является для Сотрудника основным местом работы. Сотрудник вправе работать по договорам подряда и на условиях совместительства на других предприятиях, в учреждениях и организациях в течение рабочего времени с письменного согласия Общества в порядке и на условиях, определяемых трудовым законодательством Российской Федерации.

В свободное от основной работы время Сотрудник вправе работать по договорам без согласования с администрацией Общества.

1.3. Сотрудник принимается на работу в качестве **оценщика** с «03» декабря 2007 года.

1.4. Местом постоянной работы Сотрудника является: Представительство Общества с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Эксперт» (сокращенное наименование: «Представительство ООО «Эксперт групп»).

Адрес места работы: г. Санкт-Петербург, ул. Моховая, д. 30, Лит-А, пом. 4-Н

1.5. Сотрудник подчиняется непосредственно начальнику отдела оценки Общества.

1.6. По соглашению Сторон Сотруднику устанавливается испытание в целях проверки его соответствия поручаемой работе.

1.7. Срок испытания составляет 3 (три) месяца, с даты заключения настоящего трудового договора.

1.8. При неудовлетворительном результате испытания Общество имеет право до истечения срока испытания расторгнуть трудовой договор с Сотрудником, предупредив его об этом в письменной форме не позднее чем за три дня с указанием причин, послуживших основанием для признания Сотрудника не выдержавшим испытание. Решение Общества Сотрудник имеет право обжаловать в судебном порядке (ч.1 ст.77 ТК РФ).

1.9. Если срок испытания истек, а Сотрудник продолжает работу, то он считается выдержавшим испытание и последующее расторжение трудового договора допускается только на общих основаниях, предусмотренных Трудовым кодексом РФ.

1.10. Если в период испытания Сотрудник придет к выводу, что предложенная ему работа не является подходящей, то он имеет право расторгнуть трудовой договор по собственному желанию, предупредив об этом Общество в письменном форме за три дня (ч.4 ст.71 ТК РФ).

2. Права и обязанности Сторон.**2.1. Сотрудник имеет право на:**

- заключение, изменение и расторжение трудового договора в порядке и на условиях, которые установлены Трудовым Кодексом, иными федеральными законами;
- предоставление ему работы, обусловленной трудовым договором;
- рабочее место, соответствующее государственным нормативным требованиям охраны труда и условиям, предусмотренным коллективным договором;

- своевременную и в полном объеме выплату заработной платы в соответствии со своей квалификацией, сложностью труда, количеством и качеством выполненной работы;
- отдых, обеспечиваемый установлением нормальной продолжительности рабочего времени, сокращенного рабочего времени для отдельных профессий и категорий работников, предоставлением еженедельных выходных дней, нерабочих праздничных дней, оплачиваемых ежегодных отпусков;
- полную достоверную информацию об условиях труда и требованиях охраны труда на рабочем месте;
- профессиональную подготовку, переподготовку и повышение своей квалификации в порядке, установленном Трудовым Кодексом, иными федеральными законами;
- объединение, включая право на создание профессиональных союзов и вступление в них для защиты своих трудовых прав, свобод и законных интересов;
- участие в управлении организацией в предусмотренных настоящим Кодексом, иными федеральными законами и коллективным договором формах;
- ведение коллективных переговоров и заключение коллективных договоров и соглашений через своих представителей, а также на информацию о выполнении коллективного договора, соглашений;
- защиту своих трудовых прав, свобод и законных интересов всеми не запрещенными законом способами;
- разрешение индивидуальных и коллективных трудовых споров, включая право на забастовку, в порядке, установленном Трудовым Кодексом, иными федеральными законами;
- возмещение вреда, причиненного ему в связи с исполнением трудовых обязанностей, и компенсацию морального вреда в порядке, установленном настоящим Трудовым Кодексом, иными федеральными законами;
- обязательное социальное страхование в случаях, предусмотренных федеральными законами.

2.2. Работник обязан:

- добросовестно исполнять свои трудовые обязанности, возложенные на него трудовым договором;
- соблюдать правила внутреннего трудового распорядка;
- соблюдать трудовую дисциплину;
- выполнять установленные нормы труда;
- соблюдать требования по охране труда и обеспечению безопасности труда;
- бережно относиться к имуществу работодателя (в том числе к имуществу третьих лиц, находящемуся у работодателя, если работодатель несет ответственность за сохранность этого имущества) и других работников;
- незамедлительно сообщить работодателю либо непосредственному руководителю о возникновении ситуации, представляющей угрозу жизни и здоровью людей, сохранности имущества работодателя (в том числе имущества третьих лиц, находящегося у работодателя, если работодатель несет ответственность за сохранность этого имущества).

2.3. Общество имеет право:

- заключать, изменять и расторгать трудовые договоры с работниками в порядке и на условиях, которые установлены

настоящим Трудовым Кодексом, иными федеральными законами;

- вести коллективные переговоры и заключать коллективные договоры;
- поощрять работников за добросовестный эффективный труд;
- требовать от работников исполнения ими трудовых обязанностей и бережного отношения к имуществу работодателя (в том числе к имуществу третьих лиц, находящемуся у работодателя, если работодатель несет ответственность за сохранность этого имущества) и других работников, соблюдения правил внутреннего трудового распорядка;
- привлекать работников к дисциплинарной и материальной ответственности в порядке, установленном настоящим Кодексом, иными федеральными законами;
- принимать локальные нормативные акты (за исключением работодателей - физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями);
- создавать объединения работодателей в целях представительства и защиты своих интересов и вступать в них.

2.4. Общество обязано:

- соблюдать трудовое законодательство и иные нормативные правовые акты, содержащие нормы трудового права, локальные нормативные акты, условия коллективного договора, соглашений и трудовых договоров;
- предоставлять работникам работу, обусловленную трудовым договором;
- обеспечивать безопасность и условия труда, соответствующие государственным нормативным требованиям охраны труда;
- обеспечивать работников оборудованием, инструментами, технической документацией и иными средствами, необходимыми для исполнения ими трудовых обязанностей;
- обеспечивать работникам равную оплату за труд равной ценности;
- выплачивать в полном размере причитающуюся работникам заработную плату в сроки, установленные в соответствии с Трудовым Кодексом, коллективным договором, правилами внутреннего трудового распорядка, трудовыми договорами;
- вести коллективные переговоры, а также заключать коллективный договор в порядке, установленном Трудовым Кодексом;
- предоставлять представителям работников полную и достоверную информацию, необходимую для заключения коллективного договора, соглашения и контроля за их выполнением;
- знакомить работников под роспись с принимаемыми локальными нормативными актами, непосредственно связанными с их трудовой деятельностью;
- своевременно выполнять предписания федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на проведение государственного надзора и контроля за соблюдением трудового законодательства и иных нормативных правовых актов, содержащих нормы трудового права, других федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих функции по контролю и надзору в установленной сфере деятельности, уплачивать штрафы, наложенные за нарушения трудового

- законодательства и иных нормативных правовых актов, содержащих нормы трудового права;
- рассматривать представления соответствующих профсоюзных органов, иных избранных работниками представителей о выявленных нарушениях трудового законодательства и иных актов, содержащих нормы трудового права, принимать меры по устранению выявленных нарушений и сообщать о принятых мерах указанным органам и представителям;
 - создавать условия, обеспечивающие участие работников в управлении организацией в предусмотренных настоящим Кодексом, иными федеральными законами и коллективным договором формах;
 - обеспечивать бытовые нужды работников, связанные с исполнением ими трудовых обязанностей;
 - осуществлять обязательное социальное страхование работников в порядке, установленном федеральными законами;
 - возмещать вред, причиненный работникам в связи с исполнением ими трудовых обязанностей, а также компенсировать моральный вред в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации;
 - исполнять иные обязанности, предусмотренные трудовым законодательством и иными нормативными правовыми актами, содержащими нормы трудового права, коллективным договором, соглашениями, локальными нормативными актами и трудовыми договорами.

3. Оплата труда.

3.1. Выплата заработной платы Сотрудника производится в денежной форме в валюте Российской Федерации (в рублях).

3.2. Общество обязуется выплачивать Сотруднику заработную плату в размере 8 000 рублей.

3.3. По соглашению сторон размер и система оплаты труда могут быть пересмотрены. Новые условия оплаты труда оформляются в письменном виде, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью договора.

3.4. С суммы заработной платы и иных установленных законодательством доходов Сотрудник обязан уплачивать налоги в размерах и порядке, определяемых налоговым законодательством РФ.

3.5. Заработная плата выплачивается Сотруднику 2 раза в месяц: аванс выплачивается не позднее 15 числа каждого месяца; вторая часть зарплаты выплачивается не позднее 5 числа каждого месяца.

3.6. При совпадении дня выплаты заработной платы с выходным или нерабочим праздничным днем выплата заработной платы производится накануне этого дня.

3.7. Удержания из заработной платы Сотрудника производятся только в случаях, предусмотренных Трудовым кодексом РФ и иными федеральными законами РФ.

4. Рабочее время и время отдыха.

4.1. Сотрудник может привлекаться к сверхурочным работам в порядке, предусмотренном законодательством о труде.

4.2. Сотруднику устанавливается пятидневная рабочая неделя с выходными днями: суббота, воскресенье.

4.3. Работа в выходные и праздничные дни производится с соблюдением трудового законодательства РФ.

4.4. Сотруднику предоставляется ежегодный основной отпуск с сохранением места работы и заработной платы, продолжительностью 28 (двадцать восемь) календарных

дней.

4.5. По семейным обстоятельствам и другим уважительным причинам Сотруднику по его письменному заявлению может быть предоставлен отпуск без сохранения заработной платы, продолжительность которого определяется по соглашению между Сотрудником и Обществом.

4.6. Отпуск предоставляется в любое время в течение рабочего года в соответствии с очередностью предоставления ежегодных оплачиваемых отпусков, установленной графиком отпусков.

4.7. Право на использование отпуска за первый год работы возникает у Сотрудника по истечении шести месяцев его непрерывной работы в Обществе. По соглашению Сторон оплачиваемый отпуск Сотруднику может быть предоставлен и до истечения шести месяцев.

4.8. По соглашению между Обществом и Сотрудником ежегодный оплачиваемый отпуск может быть разделен на части. При этом хотя бы одна из частей этого отпуска должна быть не менее 14 календарных дней.

4.9. Отзыв Сотрудника из отпуска допускается только с его согласия. Неиспользованная в связи с этим часть отпуска предоставляется по выбору Сотрудника в удобное для него время в течение текущего рабочего года или присоединена к отпуску за следующий рабочий год.

5. Срок действия и основания расторжения договора.

5.1. Настоящий трудовой договор заключен на неопределенный срок «03» декабря 2007 года.

5.2. Договор может быть прекращен или расторгнут в порядке и по основаниям, предусмотренным Трудовым кодексом РФ.

5.3. Во всех случаях днем увольнения Сотрудника является последний день его работы.

6. Гарантии и льготы.

6.1. На Сотрудника полностью распространяются льготы и гарантии, установленные законодательством РФ.

6.2. Сотрудник подлежит обязательному социальному и медицинскому страхованию.

6.3. Имущественный ущерб, причиненный Сотруднику Обществом, подлежит возмещению Обществом в порядке, в объеме и в сроки, установленные законодательством РФ.

6.4. Ущерб, нанесенный Сотруднику увечьем либо иным повреждением здоровья, связанный с исполнением трудовых обязанностей, возмещается Обществом в соответствии с законодательством РФ.

7. Заключительные положения.

7.1. Ущерб, нанесенный Сотрудником Обществу при исполнении служебных обязанностей, подлежит возмещению в порядке и размерах, установленных законодательством РФ. Имущественный ущерб, причиненный Сотрудником Обществу не в связи с исполнением трудовых обязанностей, подлежит возмещению в полном объеме.

7.2. В случае возникновения между сторонами спора он подлежит урегулированию путем непосредственных переговоров. Если спор не урегулирован, то он разрешается в порядке, установленном законодательством РФ.

7.3. Настоящий договор вступает в силу в день его подписания сторонами.

7.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один экземпляр хранится в делах Общества, другой находится у Сотрудника. Каждая из сторон вправе изготовить необходимое ей количество копий контракта.

8. Реквизиты и подписи сторон:

ОБЩЕСТВО:

Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Эксперт»
Юридический адрес: 123100, город Москва, улица Анны Северьяновой, дом 1/14
Фактический/почтовый адрес: 123100, город Москва, улица Анны Северьяновой, дом 1/14
ИНН 7726283168 КПП 770301001 ОГРН 1027739255730
р/с 40702810200800027372 в ЗАО «ГЛОБЭКСБАНК» город Москва
к/с 3010181000000000243 БИК 044525243
телефон/факс (495) 707-20-16
www.expertgroup.ru; info@expertgroup.ru

Генеральный директор



М.Ю. Васенин

Сотрудник:

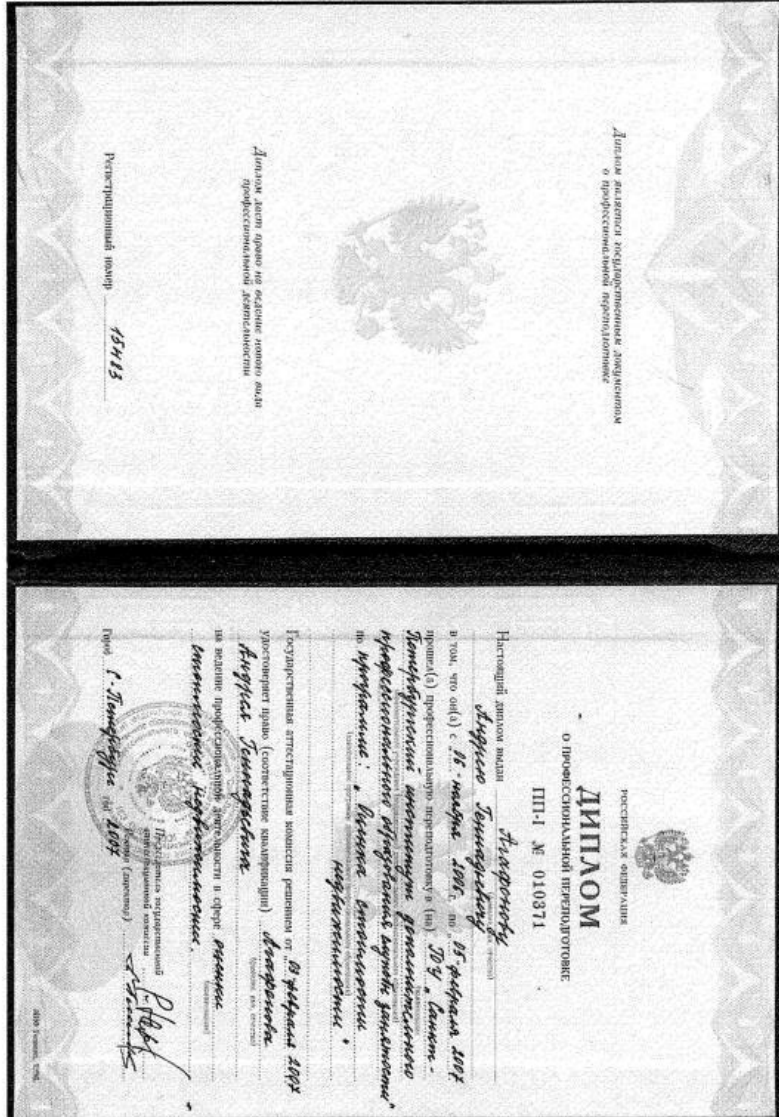
Гражданин Агафонов Андрей Геннадьевич
Адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, ул. Дворцовая пл, дом 4, в/ч
паспорт 40 05 927482 выдан 27 отделом милиции центрального района Санкт-Петербурга 20.12.2006 года
Код подразделения 782-027



А. Г. Агафонов



ООО «Консалтинговая группа
«ЭКСПЕРТ»
Всего пронумеровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 5 лист(а,ов)





№ 2509 от 06.06.2022

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Общества с ограниченной ответственностью "Консалтинговая группа "ЭКСПЕРТ" о том, что Агафонов Андрей Геннадьевич является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 20.12.2007 за регистрационным № 1243.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
020814-1	04.06.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	04.06.2021-04.06.2024		
006163-1	16.03.2018	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	16.03.2018-16.03.2021		срок действия продлен до 16.07.2021 в соответствии с п.5 Приложения № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 в редакции Постановления Правительства РФ №109 от 04.02.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на «06» июня 2022.

Дата составления выписки «06» июня 2022.

Генеральный директор СМАО



С. В. Сулова

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-191-097747/20

г. Санкт-Петербург

«01» декабря 2020

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Агафонов Андрей Геннадьевич
Паспортные данные: 40 05 №927482, 27 о/м Центрального района Санкт-Петербурга, 20.12.2006 г.
195257, г. Санкт-Петербург, ул. Вавиловых, д. 10, корп. 1, кв. 43.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «06» декабря 2020 года по «05» декабря 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.**
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **6 600,00 (Шесть тысяч шестьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **21.12.2020г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:** 11.1 Не позднее, чем за 10 рабочих дней до окончания каждого годового страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.
Страховщик, по результатам оценки предоставленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам прошедшего годового страхового периода убыточности

Страхователь

Страховщик

ИНГОССТРАХ

(наличия заявленных, как урегулированных, так и не урегулированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения и оплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем за 5 рабочих дней до конца очередного годового страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии. Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально не истекшему периоду страхования.

12. УВЕДОМЛЕНИЯ:

12.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
	3631230@mail.ru	sph@mail.sph.ingos.ru
электронная почта:	+7 (911)249-8098	+7 (812) 332-10-10
телефонная связь:		Филиал

СТРАХОВАТЕЛЬ: Агафонов Андрей Геннадьевич

От Страхователя:
(Агафонов А.Г.)

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» Санкт-Петербург

От Страховщика:
(Росулина О.В.,
Начальник отдела страхования ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге,
На основании доверенности №732/09 от 22.11.19 от 20.12.2019г.)



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020814-1

« 04 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Агафонову Андрею Геннадьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

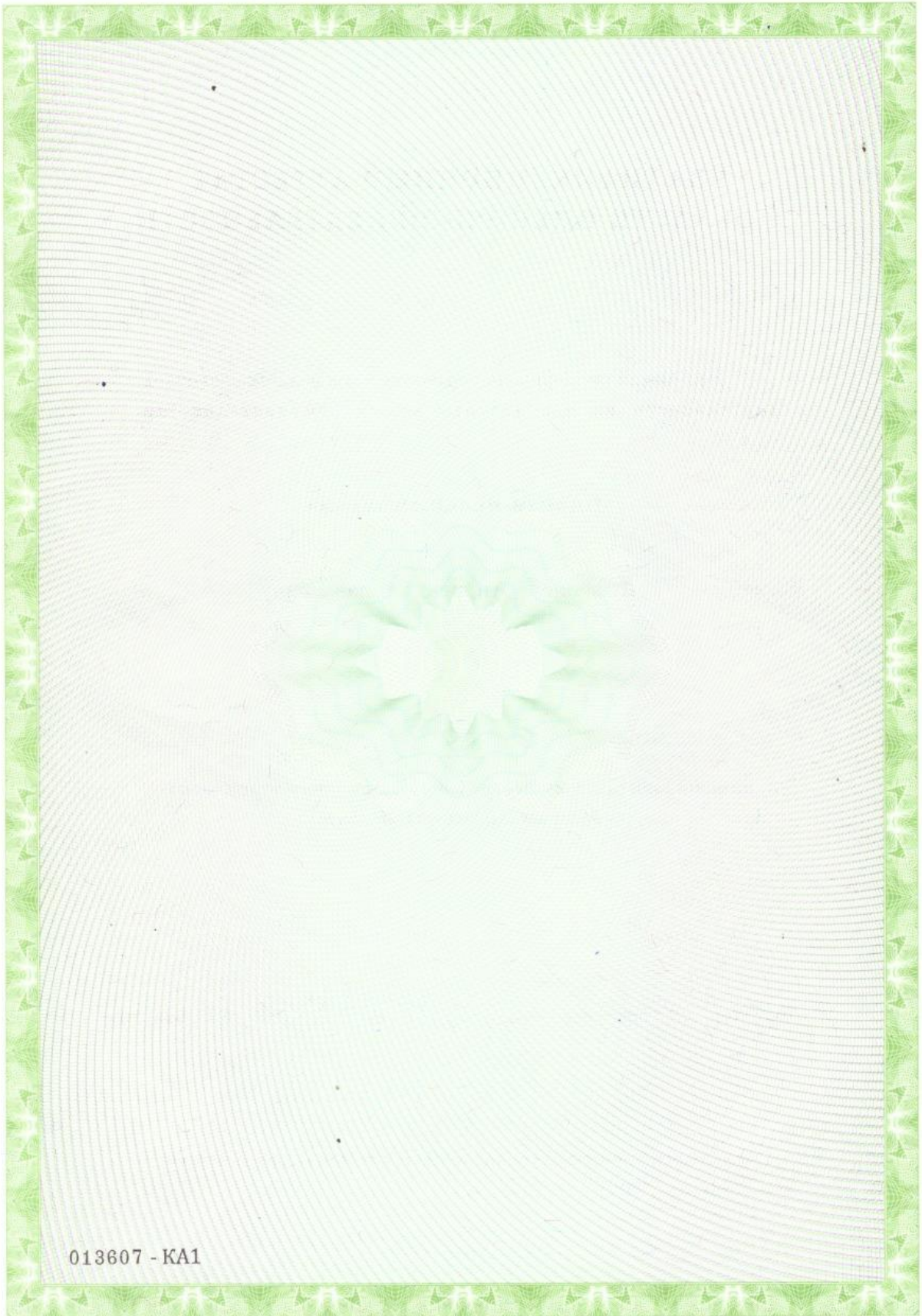
от « 04 » июня 20 21 г. № 202

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » июня 20 24 г.



013607 - KA1