



# ЭКСПЕРТ ЦЕНТР

Экспертиза и оценка

ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 117638, Г. МОСКВА, УЛ. КРИВОРОЖСКАЯ, Д.9  
ОФИС: 123056, Г. МОСКВА, ПЕР. КРАСИНА, Д.15, СТР.1, П.3, КОМН.2  
ИНН 7726677878, КПП 772601001  
HTTP://ЭКСПЕРТЦЕНТР.СОМ  
ТЕЛ.+7 (977) 4090032

## ОТЧЕТ №982

Об определении справедливой стоимости земельных участков:

- земельного участка общей площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:0010618:20, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, г. Домодедово;

- земельного участка общей площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050209:6, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район;

- земельного участка общей площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050313:31, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район.

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

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 22 сентября 2023 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 22 сентября 2023 г.

г. Москва, 2023 г.

В соответствии Заданием на оценку №23 от 11.09.2023 г. к Договору на оказание услуг по оценке № 1108-15-3 от 11 августа 2015 г. ООО «Эксперт Центр» провело оценку величины справедливой стоимости:

- земельного участка общей площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:0010618:20, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, г. Домодедово;
- земельного участка общей площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050209:6, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район;
- земельного участка общей площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050313:31, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район.

Оценка произведена по состоянию на 22 сентября 2023 г.

Работа выполнена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), требованиями общих стандартов оценки (федеральных стандартов оценки ФСО №№ I-VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200), специальных стандартов оценки, определяющих дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости): ФСО №VII «Оценка недвижимости» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик, подписавший настоящий отчет.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчёты представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод, что справедливая стоимость на дату оценки составляет:

**3 (Три) рубля.**

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Согласованная справедливая стоимость, округленно, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, общей площадью: 248900 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский	1
2	Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, общей площадью: 275000 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский	1
3	Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, общей площадью: 29820 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский	1

Генеральный директор



И.В. Терновский

ОГЛАВЛЕНИЕ	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ЛИТЕРАТУРЫ И ДАННЫХ	9
6. ПОНЯТИЯ, СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ	10
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	13
7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
7.3. ФОТОМАТЕРИАЛЫ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ВИД И СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)	25
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	27
9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	27
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	30
9.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	30
10. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	37
10.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	37
10.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
11. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	40
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	52
13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	53
14. ПРИЛОЖЕНИЯ	54

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	Справедливая стоимость: - земельного участка общей площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:0010618:20, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, г. Домодедово; - земельного участка общей площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050209:6, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район; - земельного участка общей площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050313:31, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район.	
<b>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</b>	Подход обоснованно не применялся	
<b>Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке</b>	<b>3 (Три) рубля</b>	
	В т.ч.:	
	Земельный участок общей площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:0010618:20	<b>1 (Один) рубль</b>
	Земельный участок общей площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050209:6	<b>1 (Один) рубль</b>
	Земельный участок общей площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050313:31	<b>1 (Один) рубль</b>
<b>Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке</b>	Подход обоснованно не применялся	
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>	<b>3 (Три) рубля</b>	
	В т.ч.:	
	Земельный участок общей площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:0010618:20	<b>1 (Один) рубль</b>
	Земельный участок общей площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050209:6	<b>1 (Один) рубль</b>
	Земельный участок общей площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050313:31	<b>1 (Один) рубль</b>
<b>Порядковый номер отчета</b>	982	
<b>Дата составления отчета</b>	22 сентября 2023 г.	
<b>Основание для проведения оценки</b>	Задание на оценку №23 от 11.09.2023 г. к Договору на оказание услуг по оценке № 1108-15-3 от 11 августа 2015 г.	
<b>Дата проведения осмотра</b>	Без проведения осмотра	



## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки</b>	<p>Справедливая стоимость:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- земельного участка общей площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:0010618:20, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, г. Домодедово;</li> <li>- земельного участка общей площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050209:6, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район;</li> <li>- земельного участка общей площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050313:31, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район.</li> </ul> <p>Подробное описание и характеристики объекта оценки приведены в Главе 7 настоящего отчёта</p>
<b>Состав объекта оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-земельный участок общей площадью 2 489,00 соток, кадастровый номер 50:28:0010618:20, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, г. Домодедово, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование (ВРИ) - для сельскохозяйственного производства;</li> <li>- земельный участок общей площадью 2 750,00 соток, кадастровый номер 50:28:0050209:6, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование (ВРИ) - для сельскохозяйственного производства;</li> <li>- земельный участок общей площадью 298,00 соток, кадастровый номер 50:28:0050313:31, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование (ВРИ) - для сельскохозяйственного производства.</li> </ul>
<b>Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.03.2022 № 99/2022/454771600</li> <li>2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.03.2022 № 99/2022/454774078 Отчет № 2022-01/194 от «24» марта 2022 г. 13 № п/п</li> <li>3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.03.2022 № 99/2022/454770017</li> <li>4. Уведомление об изменении наименования от 18.10.2012 г.</li> <li>5. Постановление Тверского районного суда г. Москвы от 25.10.2011 г.</li> <li>6. Постановление Тверского районного суда г. Москвы от 12.09.2012 г.</li> <li>7. Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда по делу № А41-18365/11 от 07 марта 2014 года</li> <li>8. Постановление Федерального Арбитражного апелляционного суда по делу № А41- 18365/11 от 19 июня 2014 года</li> <li>9. Определение Верховного суда Российской Федерации № 305-ЭС14-2217 от 15 октября 2014 г.</li> <li>10. Решение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-25756/12 от 28 ноября 2014 года</li> <li>11. Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда по делу № А41-25756/12 от 11 июня 2015 года</li> <li>12. Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда по делу № А41-18371/11 от 25 декабря 2014 года</li> <li>13. Постановление Верховного суда Московской области по делу № 305-КГ15-11036 от 23.09.2015</li> <li>14. Решение Арбитражного суда Московской области по делу № А41-25751/12 от 06 июля 2015 года</li> <li>15. Решение Арбитражного суда Московской области по делу № А41-25751/12 от 30 июня 2015 года</li> <li>16. Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда по делу № А41-25751/12 от 08 декабря 2015 года</li> <li>17. Постановление Арбитражного суда Московской области по делу № А41-25756/2012 от 06.11.2015 г.</li> <li>18. Определение Верховного суда Российской Федерации № 305-КГ16-433 от 11 марта 2016 г.</li> <li>19. Постановление Арбитражного суда Московской области по делу № А41-25751/2012 от 07 апреля 2016 года</li> <li>20. Письмо от 12 мая 2016 г. №198-ПЭК16</li> <li>21. Определение Верховного суда Российской Федерации № 305-ЭС16-8881 от 08.08.2016 г.</li> <li>22. Письмо от 16 сентября 2016 г. №445-ПЭК16</li> <li>23. Решение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-19679/16 от 28 февраля 2017 года</li> <li>24. Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда по делу № А41-19679/16 от 17 мая 2017 года</li> </ol>

	<p>25. Постановление Арбитражного суда Московской области по делу № А41-19679/2016 от 29 августа 2017 года</p> <p>26. Решение Арбитражного суда Московской области по делу № А41-56575/17 от 08 декабря 2017 года</p> <p>27. Определение Верховного суда Российской Федерации № 305-ЭС17-19066 от 22 декабря 2017 г.</p> <p>28. Решение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-54516/17 от 09 февраля 2018 года</p> <p>29. Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда по делу № А41-56575/17 от 27 февраля 2018 года</p> <p>30. Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда по делу № А41-54516/17 от 22 мая 2018 года</p> <p>31. Постановление Арбитражного суда Московской области по делу № А41-56575/2017 от 30 мая 2018 года</p> <p>32. Постановление (резолютивная часть) Арбитражного суда Московской области по делу № А41-54516/2017 от 20.09.2018 года</p> <p>33. Постановление Арбитражного суда Московского округа по делу №18371/2011 от 21.05.2015</p> <p>34. Сообщение об изменении фирменного наименования Управляющей компании Отчет № 2022-01/194 от «24» марта 2022 г. 14 № п/п Наименование документа</p> <p>35. Определение о возврате искового заявления от 11 декабря 2020 года Домодедовский городской суд Московской области</p>
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</b>	Общая долевая собственность Ограничения в виде ареста, ипотеки и взыскания
<b>Правообладатель оцениваемого имущества</b>	Субъекты права: владельцы инвестиционных паев ООО УК «Джи Ай Си Эм» Д.У. рентным ЗПИФ «Перспектива - фонд второй», дата гос. регистрации правил доверительного управления: 27.07.2010, наименование регистрирующего органа: ФСФР России.
<b>Цель оценки</b>	Определение справедливой стоимости объекта недвижимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Для определения стоимости чистых активов
<b>Вид стоимости</b>	Справедливая стоимость
<b>Соблюдение требований законодательства Российской Федерации:</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b>Дата оценки</b>	22.09.2023 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	18.09.2023 г.– 22.09.2023 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Мнение Оценщиков относительно результатов оценки действительно только на дату оценки и в рамках положений настоящего Задания на оценку. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на объекты оценки
<b>Определение возможных границ интервала стоимости</b>	Не требуется

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p><b>Сведения о Заказчике</b></p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Ай Си Эм» Д.У. рентным ЗПИФ «Перспектива - фонд второй» (ООО УК «Джи Ай Си Эм» Д.У. рентным ЗПИФ «Перспектива - фонд второй»)          Место нахождения(адрес): 123610, г. Москва, Вн.Тер.Г. Муниципальный Округ Пресненский, наб. Краснопресненская, д. 12, помещ. 1737в, Ком. 6,7          Телефон/mail: +7 (495) 646-19-45, info@gicmuk.ru          ИНН 7702526051/770301001          р/с 40701810203800000020 филиал «Центральный» Банка ВТБ (публичное акционерное общество)          Корреспондентский счет 30101810145250000411          БИК 044525411          ОГРН № №1047796382237 от 31.05.2004 г.</p>
<p><b>Сведения об оценщике</b></p>	<p>Соколова Мария Александровна, член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки» (АРМО). Адрес: г. Москва, 107023, ул. Буженинова, д. 30, с. 3, 2 этаж. Номер по реестру 1061 от 08 февраля 2008г.          Профессиональная деятельность Оценщика застрахована в ПАО СК «Росгосстрах». Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №249/2023/СП134/765 на сумму 10 000 000 руб., срок действия с 11.09.2023 г. по 10.09.2024 г.          Диплом о профессиональной подготовке БВС №0431913 от 20 июня 2001 г. выдан Финансовой академией при Правительстве РФ.          Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №026678-1 от 28.07.2021 г. Стаж работы с 2001 года. Контактные данные: почтовый адрес 123056, г. Москва, пер. Красина, д.15, стр.1, п.3, комн.2 e-mail: <a href="mailto:m9944106@yandex.ru">m9944106@yandex.ru</a></p>
<p><b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b></p>	<p>Работу по оценке выполнили:          Соколова Мария Александровна          Степень участия – 100%</p>
<p><b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b></p>	<p>ООО «Эксперт Центр»          Юридический адрес: 117638, г. Москва, ул. Криворожская, д.9.          Фактический адрес: 123056, г. Москва, пер. Красина, д.15, стр.1, п.3, комн.2          ИНН 7727757878, КПП 772601001          БИК 044585209 ОГРН 1117746456068 e-mail: 9067019256@mail.ru          Профессиональная деятельность юр. лица застрахована ООО «Абсолют Страхование» полис 022-073-008974/22 на сумму 5 000 000 рублей действителен до 14.11.2023 г.</p>
<p><b>Сведения о независимости оценщика</b></p>	<p>Согласно ст.16 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. требование о независимости выполнено, а именно:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, не имеет имущественного интереса в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;</li> <li>2. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора;</li> <li>3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика;</li> <li>4. Вмешательство заказчика и иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки не происходило;</li> <li>5. Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика;</li> <li>6. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</li> </ol> <p>Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1. Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>

#### 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

**Допущения и ограничения, использованные оценщиком при проведении оценки**

1. Согласно заданию на оценку, рыночная стоимость определяется без указания границ интервала.
2. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
3. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
5. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
6. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
7. Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились на основании программы Microsoft Excel. Расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющей внутренней архитектурой указанных программ. При осуществлении расчетов на калькуляторе возможны незначительные расхождения с данными, полученными в рамках настоящего отчета.
8. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к некорректным выводам.
11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
12. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
14. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для заявленной цели, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

## 5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ЛИТЕРАТУРЫ И ДАННЫХ

<p><b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b></p>	<p>При проведении оценки объекта оценки использовались:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: <ul style="list-style-type: none"> <li>федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)";</li> <li>федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)";</li> <li>федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)";</li> <li>федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)";</li> <li>федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)";</li> <li>федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)";</li> </ul> </li> <li>Специальные стандарты оценки: <ul style="list-style-type: none"> <li>Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО VII)» (Утвержден Приказом Министерства Экономического развития РФ от 25.09.2014 г. № 611);</li> </ul> </li> </ol> <p>2. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Стандарты оценки СРО «АРМО».</li> </ul> <p>Применение при оценке указанных Стандартов, обусловлено тем, что данные Стандарты обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности и описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке рассматриваемого имущества.</p>
<p><b>Нормативно-правовые документы</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Гражданский Кодекс Российской Федерации (в редакции, действующей на дату оценки);</li> <li>Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li> </ul>
<p><b>Методическая литература</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 496 с.;</li> <li>Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С. Медведева О.Е., - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. - 704 с.;</li> <li>Курс лекции «Основы оценки недвижимости». Конспект лекции по основным оценкам технического состояния зданий и сооружений. Главный Главгосархстройнадзора России засл. строитель РСФСР Ю.В. Бейлезон;</li> <li>Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки, ч.2. Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.</li> </ul>
<p><b>Источники информации, используемые при определении рыночной стоимости</b></p>	<p>Интернет-сайты:</p> <p><a href="http://www.economy.gov.ru">www.economy.gov.ru</a>; Министерство экономического развития Российской Федерации;</p> <p><a href="http://www.gks.ru">www.gks.ru</a>; Федеральная служба государственной статистики</p> <p><a href="https://www.vedomosti.ru/">https://www.vedomosti.ru/</a> газета «Ведомости»</p> <p><a href="http://www.ru.wikipedia.org">www.ru.wikipedia.org</a>; Свободная энциклопедия Википедия</p> <p><a href="http://www.maps.yandex.ru">www.maps.yandex.ru</a>; Яндекс. Карты</p> <p><a href="https://cbr.ru/">https://cbr.ru/</a></p> <p><a href="http://cian.ru/">http://cian.ru/</a></p> <p><a href="https://avito.ru">https://avito.ru</a></p>

## 6. ПОНЯТИЯ, СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ

<p><b>Вид оцениваемой стоимости</b></p>	<p>В данном отчете определяется <b>справедливая стоимость</b> - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (МСФО №13 п.24).</p> <p>Под справедливой стоимостью (fair value) как по международным стандартам, так и по национальным ПБУ понимается сумма, на которую актив может быть обменян или обязательство исполнено при сделке между хорошо осведомленными, заинтересованными и независимыми сторонами. Иными словами, это цена, за которую один субъект согласен продать нечто, а другой – купить; при условии, что эти лица никак между собой не связаны, чтобы делать друг другу определенные уступки или наоборот, осуществлять давление.</p> <p>Под осведомленностью в данном случае следует понимать обладание достаточной информацией о товаре, его свойствах и о состоянии рынка таких товаров на выбранный момент, чтобы одному не продать по цене ниже той, которая сложилась на рынке, другому – не купить по цене, которая рыночную цену превышает. Под заинтересованностью – желание купить, но не вынужденное, чтобы намереваться сделать это любой ценой. Независимость сторон означает отсутствие между участниками сделки каких-либо особых отношений, из-за которых цена товара становится нехарактерной для состояния рынка в момент сделки.</p> <p>Определение термина справедливая стоимость (справедливая цена) не имеет отношения к случаям ликвидации предприятия или к другим обстоятельствам, вынуждающим его продавать свои активы на невыгодных для себя условиях. Речь идет о текущей деятельности, которую предприятие не намерено прекращать в обозримом будущем. Понятие справедливой стоимости/цены должно рассматриваться в контексте принципа непрерывности. Поскольку справедливая цена всегда ориентирована на текущую рыночную цену, то под справедливой стоимостью/ценой, как правило, понимается рыночная стоимость/цена (market value).</p> <p><b>Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости в Стандарте МСО 1, поэтому мы можем считать ее эквивалентной рыночной.</b></p>
<p><b>Процесс проведения оценки</b></p>	<p>Согласно п.1 Федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N200, проведение оценки включает следующие этапы:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон);</li> <li>2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;</li> <li>3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;</li> <li>4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;</li> <li>5) составление отчета об оценке объекта оценки.</li> </ol>
<p><b>Термины и определения</b></p>	<p><b>Рыночная стоимость</b> - 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"> <li>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> </ul>



- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

**Субъекты оценочной деятельности** - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности.

**Объекты оценки** - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Цена объекта оценки** - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** - наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)».

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

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

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

**Подход к оценке** - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Метод оценки** - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Допущение** - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

**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.

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

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

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

**Отчет об оценке** - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

**Затраты** - при установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

**Наиболее эффективное использование** - при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

**Срок экспозиции** - срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Активный рынок** - рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской

недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующие большим спросом.

**Неактивный рынок** – рынок, характеризующийся большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.



## **7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **7.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**

Информация об объекте оценки представлена в Таблице №1.

### Общая информация об объектах оценки

Таблица 1

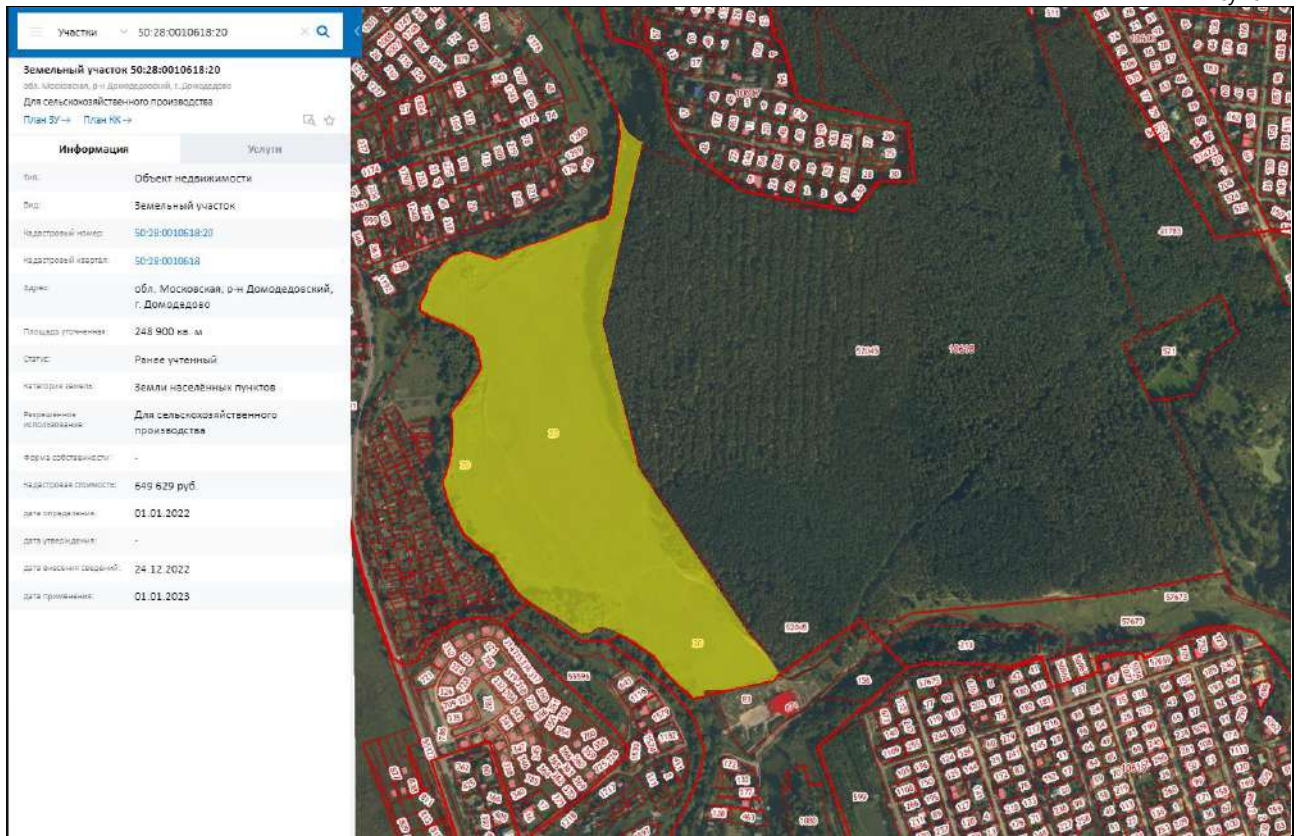
Показатель	Земельный участок №1	Земельный участок №2	Земельный участок №3	Документ или иной источник информации, на основании которого установлена характеристика объекта
<b>Объект:</b>	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-212217961 от 18.09.2023 г.; 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-212218900 от 18.09.2023 г.; 3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости КУВИ-001/2023-212220317 от 18.09.2023 г.; <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/">http://pkk5.rosreestr.ru/</a>
<b>Категория земель:</b>	Земли населённых пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	
<b>Разрешенное использование:</b>	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	
<b>Адрес (местоположение):</b>	Московская область, Домодедовский район, г. Домодедово	Московская область, Домодедовский район	Московская область, Домодедовский район	
<b>Кадастровый номер:</b>	50:28:0010618:20	50:28:0050209:6	50:28:0050313:31	
<b>Кадастровая стоимость:</b>	649 629 руб.	717 750 руб.	214 262 руб.	
<b>Общая площадь объекта:</b>	248 900 кв. м	275 000 кв. м	29 800 кв. м	
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</b>	Долевая собственность	Долевая собственность	Долевая собственность	
<b>Субъекты права</b>	1. Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Перспектива-фонд второй" 2. Закрытое акционерное общество племенной завод "Константиново", ИНН: 5009019728 3. Закрытое акционерное общество "Русская недвижимость", ИНН: 7701678340	1. Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Перспектива-фонд второй" 2. Закрытое акционерное общество племенной завод "Константиново", ИНН: 5009019728 3. Закрытое акционерное общество "Русская недвижимость", ИНН: 7701678340	1. Закрытое акционерное общество племенной завод "Константиново", ИНН: 5009019728 2. Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Перспектива-фонд второй" 3. Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестХолдингСтрой", ИНН: 7702620706	

			4. Общество с ограниченной ответственностью "ЦентрИнвест", ИНН: 7707607547	
<b>Наличие обременений права:</b>	№ 50-50-98/028/2011-626 от 17.11.2011 (Арест) № 50-50-28/107/2014-632 от 19.11.2014 (Ипотека) Взыскание	№ 50-50-97/008/2012-139 от 04.10.2012 (Арест) № 50-50-97/004/2012-639 от 27.09.2012 (Арест) № 50-50-28/107/2014-637 от 19.11.2014 (Ипотека) Взыскание	№ 50-50-98/028/2011-620 от 17.11.2011 (Арест) Взыскание Ипотека	<a href="https://rosreestr.ru">https://rosreestr.ru</a> Постановление Тверского районного суда в г. Москве от 25 октября 2011 г. Постановление Тверского районного суда г. Москвы от 12 сентября 2012 г.
<b>Коммуникации</b>	По границе	По границе	По границе	<a href="https://rosreestr.ru">https://rosreestr.ru</a> , фотоматериал
<b>Улучшения (застройка)</b>	Не застроен	Не застроен	Не застроен	
<b>Окружение</b>	СНТ, деревни, КП, лесной массив, река	СНТ, деревни, МЖК	СНТ, деревни, кладбище, река	

Данные Росреестра:

**Земельный участок №1, кад. номер 50:28:0010618:20**

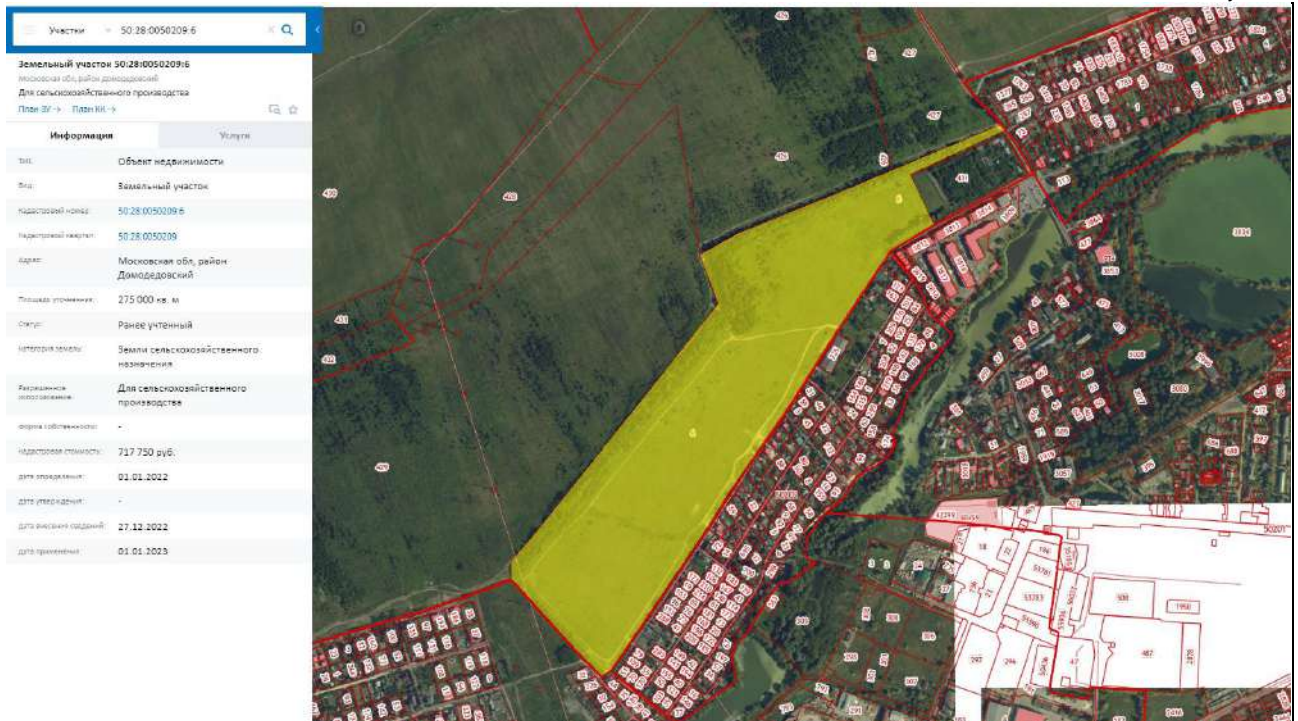
Рисунок 1



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

**Земельный участок №2, кад. номер 50:28:0050209:6**

Рисунок 2

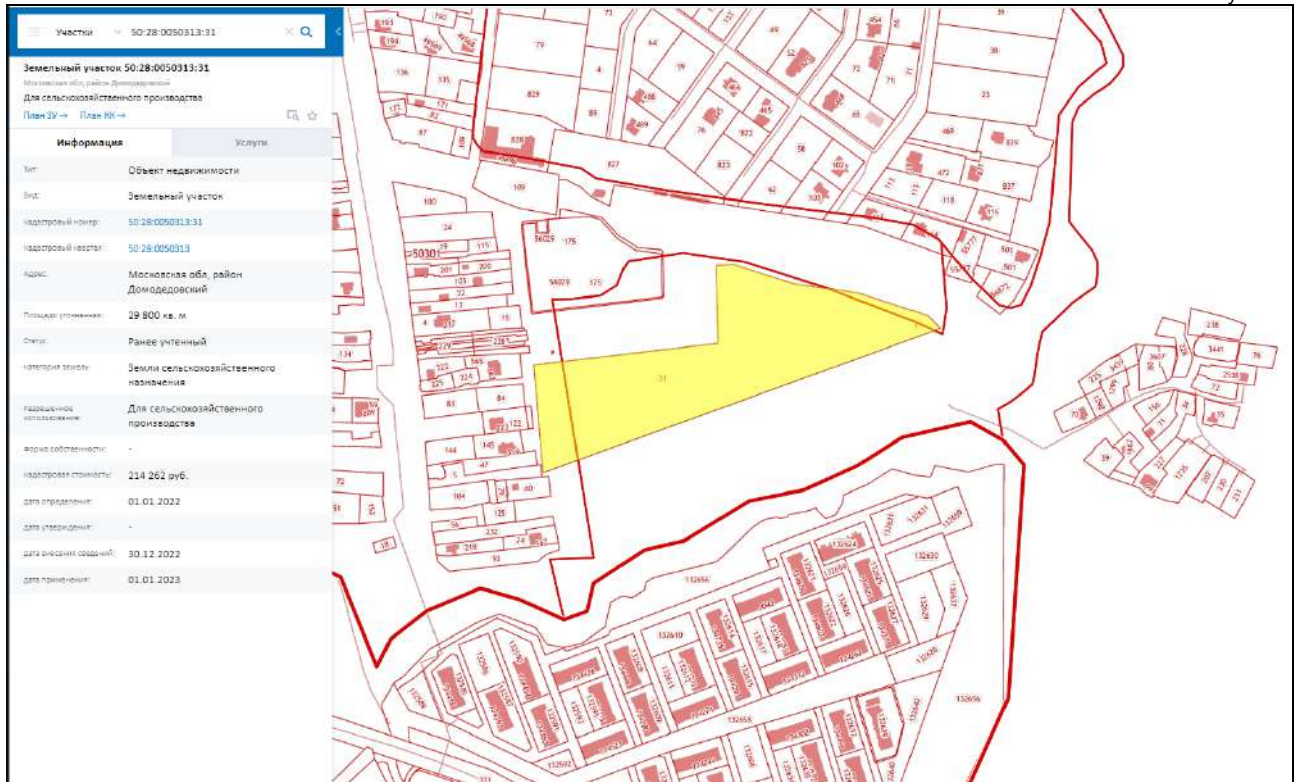


Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>



## Земельный участок №3, кад. номер 50:28:0050313:31

Рисунок 3



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

### 7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемые объекты расположены в Московской области, в Домодедовском городском округе.

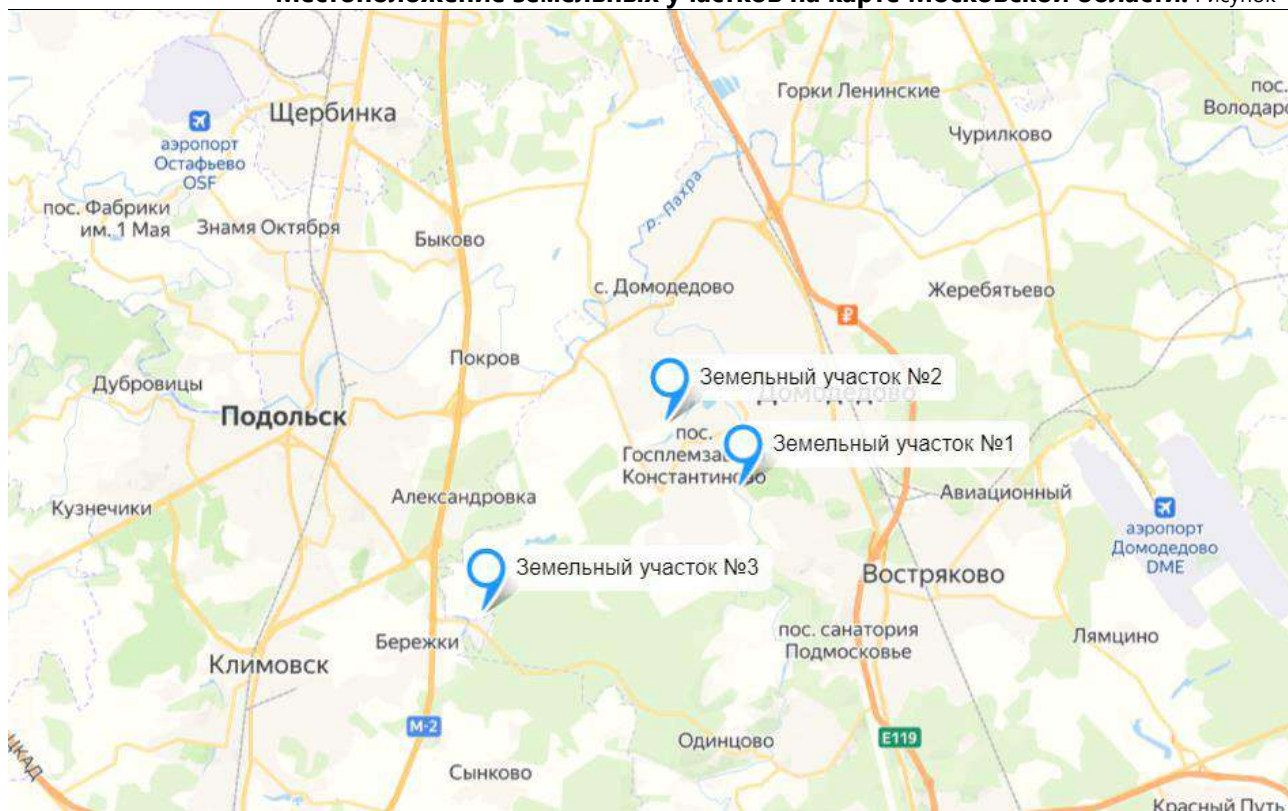
Информация о местоположении объектов оценки представлена в таблице:

Таблица 2

Показатель	Значение
<b>Город, область:</b>	Московская область
<b>Направление:</b>	Южное
<b>Шоссе:</b>	Симферопольское ш., Каширское ш.
<b>Район:</b>	Домодедовский г.о.
<b>Расстояние от МКАД:</b>	Около 20-25 км

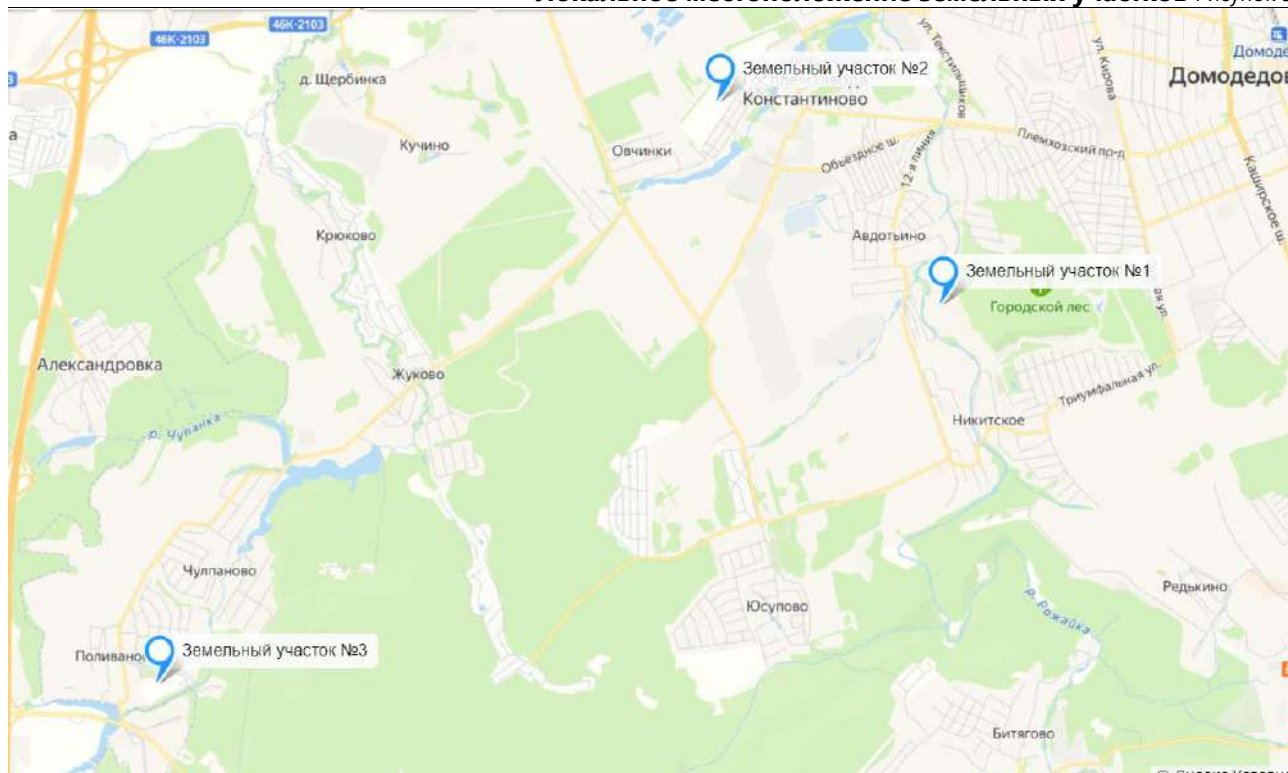
Расположение объекта оценки на карте:

**Местоположение земельных участков на карте Московской области. Рисунок 4**



Источник: <https://yandex.ru/maps>

**Локальное местоположение земельных участков Рисунок 5**



Источник: <https://yandex.ru/maps>

**Краткая характеристика района расположения Объекта оценки**

Городской округ Домодедово — муниципальное образование на юге Московской области, созданное в 2005 году и включившее все населённые пункты упразднённого позднее Домодедовского района.

Административный центр — в городе Домодедово. Население — 182 028 чел. (2021).



Площадь территории муниципального образования составляет 81 826 га. Городской округ Домодедово граничит на севере с Ленинским городским округом, на западе с городским округом Подольск и Чеховским городским округом, на востоке с Раменским городским округом и на юге с городским округом Ступино Московской области.

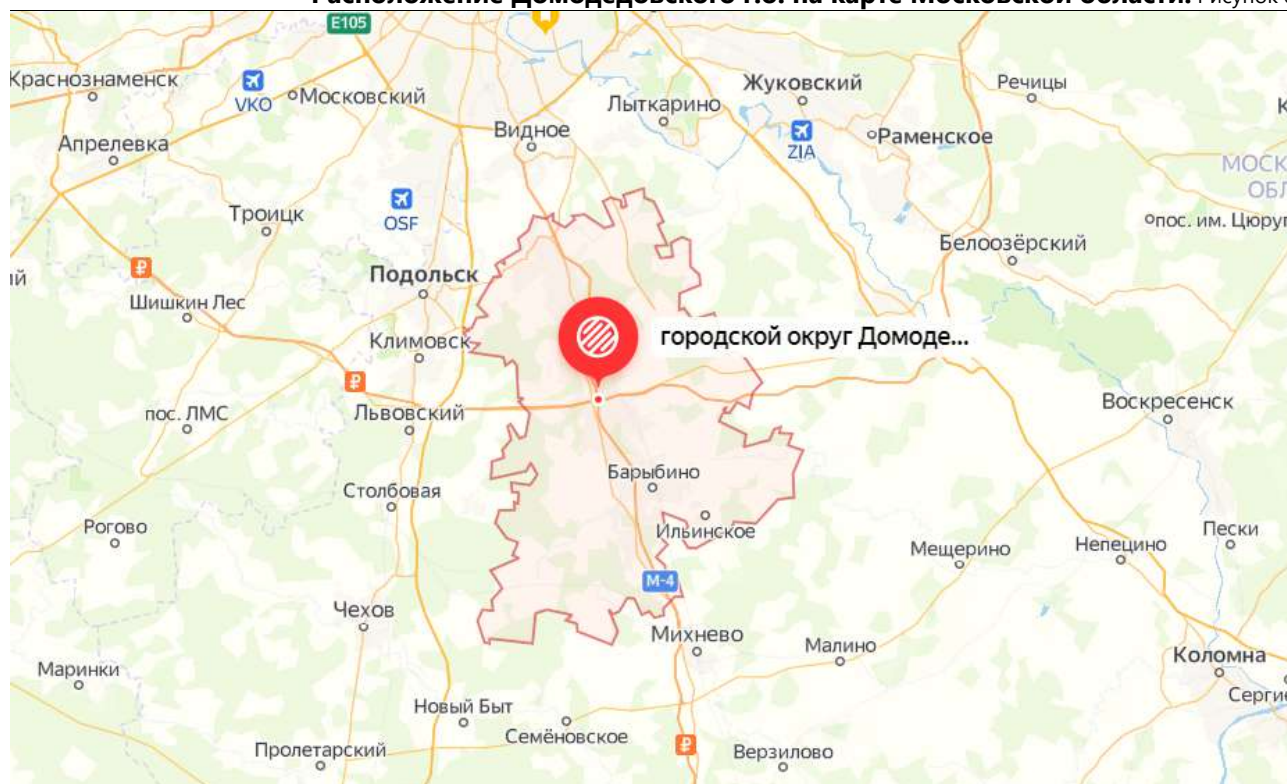
В городской округ входят 140 населённых пунктов, в том числе 1 город и 139 сельских населённых пунктов.

С севера на юг район пересекают 2 автомагистрали с большой интенсивностью движения: Каширское шоссе и трасса М-4 «Дон». Фактически делит на две части с запада на восток А-107. И на севере идёт из Москвы в аэропорт Домодедово А-105.

Основными направлениями промышленности в округе являются:

- ОП ФЛ ООО «ПЕПСИКО ХОЛДИНГС», ООО «Мос-ЭТ» (ликвидирована), ООО «Нестле Вотеркурлерс Сервис».
  - Крупная фирма ЗАО «Мультифлекс» — компания, занимающаяся производством пластмассовых изделий.
  - Компания ООО «Фирма СТД-Люкс», выпускающая оконную столярную продукцию автоматизировала новый цех изготовления оконного бруса, что сразу сказалось на увеличении выпуска продукции.
  - Заводы: ЗАО «ДЗ ЖБИ»; ОАО «342 механический завод»; ЗАО «Сталинвест»; ЗАО ДЗМК «Метако» (ныне банкрот)[34], ОАО «ДЗСМИК», ООО «АлупластРУС» (пластиковые окна), ООО «ДОМЗ».

**Расположение Домодедовского г.о. на карте Московской области.** Рисунок 6



Источник: <https://yandex.ru/maps>

#### **Существенная информация, касающаяся объекта оценки:**

Заказчиком были предоставлены следующие документы, характеризующие Объект оценки:

- Постановление Тверского районного суда г. Москвы от 25.10.2011 г.
- Постановление Тверского районного суда г. Москвы от 12.09.2012 г.
- Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда по делу № А41-18365/11 от 07 марта 2014 года
- Постановление Федерального Арбитражного апелляционного суда по делу № А41- 18365/11 от 19 июня 2014 года
- Определение Верховного суда Российской Федерации № 305-ЭС14-2217 от 15 октября 2014 г.
- Решение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-25756/12 от 28 ноября 2014 года

- Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда по делу № А41-25756/12 от 11 июня 2015 года
- Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда по делу № А41-18371/11 от 25 декабря 2014 года
- Постановление Верховного суда Московской области по делу № 305-КГ15-11036 от 23.09.2015
- Решение Арбитражного суда Московской области по делу № А41-25751/12 от 06 июля 2015 года
- Решение Арбитражного суда Московской области по делу № А41-25751/12 от 30 июня 2015 года
- Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда по делу № А41-25751/12 от 08 декабря 2015 года
- Постановление Арбитражного суда Московской области по делу № А41-25756/2012 от 06.11.2015 г.
- Определение Верховного суда Российской Федерации № 305-КГ16-433 от 11 марта 2016 г.
- Постановление Арбитражного суда Московской области по делу № А41-25751/2012 от 07 апреля 2016 года
- Письмо от 12 мая 2016 г. №198-ПЭК16
- Определение Верховного суда Российской Федерации № 305-ЭС16-8881 от 08.08.2016 г.
- Письмо от 16 сентября 2016 г. №445-ПЭК16
- Решение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-19679/16 от 28 февраля 2017 года
- Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда по делу № А41-19679/16 от 17 мая 2017 года
- Постановление Арбитражного суда Московской области по делу № А41-19679/2016 от 29 августа 2017 года
- Решение Арбитражного суда Московской области по делу № А41-56575/17 от 08 декабря 2017 года

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

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

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

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

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

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

Согласно определению о возврате искового заявления от 11 декабря 2020 года судья Домодедовского городского суда Московской области Курочкина М.А., определила вернуть заявителю исковое заявление об освобождении от ареста земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:0050313:31, 50:28:0050209:6, 50:28:0010618:20, наложенного постановлением Тверского районного суда 25.10.2011 года.

*Вывод:*



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

### **7.3. ФОТОМАТЕРИАЛЫ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ВИД И СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Исполнитель не производил визуальный осмотр оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки, фотографии приложены по состоянию на «25» сентября 2020 г. По данным Заказчика, с «25» сентября 2020 г по «22» сентября 2023 г. никаких существенных физических изменений, влияющих на определение справедливой стоимости земельных участков, не произошло.

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

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

Допущение: все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные. Оценщик также не проводил технической экспертизы осматриваемого объекта.

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





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





**Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, общей площадью: 29820 кв. м,  
расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский**



## 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

<p><b>Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)</b></p>	<p>Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.</p> <p>Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.</p> <p>Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.</p>								
<p><b>Основные критерии анализа НЭИ</b></p>	<p>При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.</li> <li>2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.</li> <li>3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.</li> <li>4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.</li> </ol>								
<p><b>Анализ НЭИ</b></p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="456 1339 705 1617">Физическая возможность</td> <td data-bbox="711 1339 1458 1617"> <p>Местоположение – южная часть Московской области, 20-25 км от МКАД, в отдалении от крупных населенных пунктов.</p> <p>Размеры – оцениваемые участки имеют значительную площадь.</p> <p>Оцениваемые земельные участки не застроены.</p> <p>Рельеф поверхности – спокойный.</p> <p>Коммуникации – электричество по границе.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="456 1621 705 1899">Юридическая допустимость</td> <td data-bbox="711 1621 1458 1899"> <p>Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Разрешенное использование объектов оценки, согласно юридическим документам – Для сельскохозяйственного производства.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="456 1904 705 2047">Финансовая целесообразность</td> <td data-bbox="711 1904 1458 2047"> <p>С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной эффективности на рассматриваемых участках могут располагаться лишь объекты, связанные с деятельностью, разрешенной на данных территориях.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="456 2051 705 2110">Максимальная эффективность</td> <td data-bbox="711 2051 1458 2110"> <p>Из рассматриваемых финансово оправданных, физически возможных и юридически допустимых вариантов</p> </td> </tr> </table>	Физическая возможность	<p>Местоположение – южная часть Московской области, 20-25 км от МКАД, в отдалении от крупных населенных пунктов.</p> <p>Размеры – оцениваемые участки имеют значительную площадь.</p> <p>Оцениваемые земельные участки не застроены.</p> <p>Рельеф поверхности – спокойный.</p> <p>Коммуникации – электричество по границе.</p>	Юридическая допустимость	<p>Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Разрешенное использование объектов оценки, согласно юридическим документам – Для сельскохозяйственного производства.</p>	Финансовая целесообразность	<p>С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной эффективности на рассматриваемых участках могут располагаться лишь объекты, связанные с деятельностью, разрешенной на данных территориях.</p>	Максимальная эффективность	<p>Из рассматриваемых финансово оправданных, физически возможных и юридически допустимых вариантов</p>
Физическая возможность	<p>Местоположение – южная часть Московской области, 20-25 км от МКАД, в отдалении от крупных населенных пунктов.</p> <p>Размеры – оцениваемые участки имеют значительную площадь.</p> <p>Оцениваемые земельные участки не застроены.</p> <p>Рельеф поверхности – спокойный.</p> <p>Коммуникации – электричество по границе.</p>								
Юридическая допустимость	<p>Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Разрешенное использование объектов оценки, согласно юридическим документам – Для сельскохозяйственного производства.</p>								
Финансовая целесообразность	<p>С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной эффективности на рассматриваемых участках могут располагаться лишь объекты, связанные с деятельностью, разрешенной на данных территориях.</p>								
Максимальная эффективность	<p>Из рассматриваемых финансово оправданных, физически возможных и юридически допустимых вариантов</p>								

		использования, максимальная эффективность будет достигаться при использовании в качестве земельных участков под сельскохозяйственную деятельность.
<b>Выводы по анализу НЭИ</b>	Учитывая вид разрешенного использования земельных участков, а также местоположение, Оценщики пришли к следующему выводу: изменение вида разрешенного использования объектов оценки нецелесообразно. Наиболее целесообразным и физически осуществимым является использование объекта оценки в соответствии с разрешенным использованием, в качестве сельскохозяйственных земель.	



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

### 9.1. Анализ влияния общей социально-экономической и политической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

#### Обзор макроэкономической ситуации в Российской Федерации

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора ускорился до +0,5% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,0% г/г (+5,7% г/г в июне), а уровень двухлетней давности на +0,8% (+0,3% в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,1% г/г (+1,6% г/г за I полугодие 2023 г.).

2. Промышленное производство в июле выросло на +4,9% г/г после +5,8% г/г в июне (к уровню двухлетней давности +5,4% после +4,3%). С учётом сезонности – рост на +0,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев 2023 г. индекс промышленного производства составил +2,6% г/г (+2,2% г/г за I полугодие 2023 г.). Уточнены данные за 2022 г. и I полугодие 2023 г. в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

3. Обрабатывающие производства в июле сохранили высокие темпы прироста: +9,5% г/г после +11,8% г/г в июне. При этом эффект низкой базы прошлого года больше не оказывает существенного влияния (в июле 2022 г. +0,4% г/г). С учётом фактора сезонности также рост выпуска (+0,5% м/м SA). Сохраняются опережающие темпы и к уровню двухлетней давности: в июле +9,9% после +8,1% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора ускорился до +6,1% г/г (за I полугодие 2023 г. +5,5% г/г). Подробная информация по отдельным отраслям обрабатывающей промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Июль 2023 года».

4. Добыча полезных ископаемых по итогам июля улучшила показатели до -1,5% г/г после -2,0% г/г месяцем ранее на фоне ускорения роста добычи угля (+4,4% г/г) и добычи прочих полезных ископаемых (+7,9% г/г). С устранением сезонного фактора динамика выпуска составила -0,4% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года выпуск добывающего сектора снизился на -1,3% г/г (за I полугодие 2023 г. – аналогичная динамика). К уровню двухлетней давности добывающий сектор второй месяц подряд демонстрирует околонулевую динамику.

5. Инвестиционная активность по итогам 2 квартала 2023 г. оказалась значительно выше ожиданий и прогнозных оценок. Рост по полному кругу организаций: +12,6% г/г после +0,7% г/г кварталом ранее, с учётом фактора сезонности +6,3% кв/кв SA. Общий объём инвестиций составил 7,0 трлн руб. К уровню двухлетней давности также существенный рост (+16,3%). По итогу I полугодия 2023 г. инвестиции продемонстрировали динамику, аналогичную I полугодю 2022 г. (+7,6% г/г). Основной прирост инвестиций во 2 квартале 2023 г. был обеспечен за счёт собственных средств организаций: +18,2% г/г после -3,9% г/г кварталом ранее (по крупным и средним организациям в реальном выражении). Также значительную поддержку продолжают оказывать бюджетные источники: +15,2% г/г после +15,6% г/г ранее. При этом активно росли вложения как за счёт средств федерального бюджета (+15,9% г/г после +38,7% г/г), так и региональных бюджетов (+20,0% г/г после -0,5% г/г).

6. Темпы роста объёма работ в строительстве в июле оставались высокими: +6,5% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +13,4% (+10,0% месяцем ранее). С исключением сезонности -1,3% м/м SA после -4,2% м/м SA в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,7% г/г (по итогам I полугодия +9,2% г/г).

7. В июле прирост объёмов оптовой торговли ускорился до +24,3% г/г (после +18,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности сохраняется снижение на -8,9% (-9,0% в июне). С исключением сезонности объём оптовой торговли увеличился на +0,4% м/м SA (-2,3% м/м SA в июне после значительного роста на +8,4% м/м SA в мае). По итогам 7 месяцев объёмы превысили уровень прошлого года на +3,5% г/г (+0,4% г/г по итогам I полугодия 2023 г.).

8. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле составил -3,2% г/г (рост на +2,6% г/г в июне), в основном, за счёт эффекта высокой базы после рекордного урожая зерновых в прошлом году. К уровню двухлетней давности в июле рост составил +4,3% г/г (+11,0% месяцем ранее). С учётом сезонности снижение на -5,4% м/м SA (-0,4% м/м SA в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,4% г/г (по итогам I полугодия +2,9% г/г). По предварительным данным Росстата,

в июле в животноводстве продолжается рост производства основных продуктов: мясо +2,3% г/г после +2,9% г/г в июне, яйца +2,0% г/г после +0,5% г/г, молоко +1,4% г/г после +1,8% г/г.

9. Грузооборот транспорта (без трубопроводного) в июле вырос на +2,5% г/г (+3,1% г/г в июне). Наблюдалось ускорение прироста грузооборота железнодорожного транспорта (+2,7% г/г после +1,9% г/г в июне), а также сохранение высоких темпов роста по автомобильному транспорту (+11,2% г/г после +19,2% г/г ранее). К уровню двухлетней давности: +1,0% после +1,5% ранее. С исключением сезонности рост в июле составил +0,5% м/м SA после -0,5% м/м SA в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г.

10. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в июле ускорился: +25,5% г/г после +24,5% г/г в июне. В месячном выражении темпы роста составили +2,1% м/м SA после +1,9% м/м SA в июне. Кредитование юридических лиц в рублях продолжило расти высокими темпами: +29,8% г/г после +28,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы роста ускорились до +2,1% м/м SA (+1,9% м/м SA в июне). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +18,3% г/г по сравнению с +17,4% г/г в июне. С исключением сезонности рост практически сохранился на прежнем уровне +1,6% м/м SA (+1,7 м/м SA месяцем ранее).

11. Потребительская активность продолжила ускоряться в июле. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле вырос на +9,1% г/г после +8,9% г/г в июне (+2,9% к июлю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. За 7 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +3,1% г/г. Оборот розничной торговли в июле ускорился до +10,5% г/г после +10,0% г/г в июне (+0,4% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,2% м/м SA после +1,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года показатель вырос на +2,4% г/г. Платные услуги населению в июле выросли на +4,7% г/г после +5,0% г/г (+8,8% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности +0,5% м/м SA после +0,6% м/м SA в июне. За 7 месяцев текущего года рост составил +4,0% г/г. Оборот общественного питания сохранил наиболее высокие темпы роста в июле: +11,0% г/г после +12,2% г/г месяцем ранее (+16,2% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,5% м/м SA после +0,4% м/м SA в июне. С начала текущего года общепит вырос на +14,1% г/г.

12. В июле инфляция составила 4,3% г/г (в июне – 3,3% г/г). По состоянию на 28 августа 2023 г. инфляция год к году 5,0% (на 21 августа – 4,9% г/г). 4 Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле составил +2,9% г/г (-0,9% г/г в июне). В целом по промышленности +4,1% г/г после нулевой динамики месяцем ранее.

13. На рынке труда сохраняется положительный тренд на рост заработных плат. В июне 2023 г. (по последней оперативной информации) в номинальном выражении рост на +14,1% г/г после +16,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – на +10,5% г/г после +13,3% г/г. За I полугодие 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +12,7% г/г, реальной – +6,8% г/г. Рост заработной платы происходит на фоне продолжающегося снижения уровня безработицы – в июле в очередной раз был достигнут новый исторический минимум – 3,0% от рабочей силы.



**Показатели деловой активности**

Таблица 3

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-июль.23	июль.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Экономическая активность</b>													
<b>ВВП</b>	2,1	5,0	4,9	5,7	5,8	3,6	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	1,4	-3,2	2,9	2,6	2,9	3,2	2,9	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,7	6,5	9,8	10,0	13,5	5,7	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	3,5	24,3	12,5	18,8	14,5	5,0	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	3,1	9,1	8,4	8,9	8,9	7,3	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	2,4	10,6	9,0	10,0	9,3	7,8	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,0	4,7	5,0	5,0	5,7	4,3	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	14,1	11,0	17,0	12,2	22,4	16,9	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-2,0	-0,9	-2,4	-1,0	-3,9	-2,3	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	7,6 <sup>1</sup>	-	12,6	-	-	-	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	2,6	4,9	5,8	5,8	6,7	4,9	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,5	0,8	-2,0	1,7	2,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	6,1	9,5	10,4	11,8	11,9	7,6	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
<b>Инфляция</b>													
<b>Индекс потребительских цен</b>	5,4	4,3/5,03 <sup>2</sup>	2,7	3,3	2,5	2,3	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
<b>Индекс цен производителей</b>													
Промышленность	-5,2	4,1	-5,7	0,0	-3,7	-12,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-18,1	3,6	-16,5	-3,9	-7,7	-33,1	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-3,5	2,9	-4,7	-0,9	-4,7	-8,4	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
<b>Рынок труда и доходы населения</b>													
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	6,8 <sup>1</sup>	-	11,4	10,5	13,3	10,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
<b>Номинальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 <sup>1</sup>	-	14,4	14,1	16,1	13,0	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9 <sup>1</sup>	-	5,0	-	-	-	3,0 <sup>3</sup>	-1,5	-0,6 <sup>3</sup>	-4,3	-1,7	1,5 <sup>3</sup>	3,9
<b>денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 <sup>1</sup>	-	5,3	-	-	-	4,4 <sup>3</sup>	-1,0	-0,2 <sup>3</sup>	-5,3	0,0	2,0 <sup>3</sup>	3,3
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	1,7	1,3	1,4	1,2	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,8	76,3	75,8	75,9	75,8	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,0	76,0	76,1	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
<b>Численность занятых</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,7	2,1	2,3	2,0	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,3	74,0	73,4	73,6	73,4	73,3	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,8	73,6	73,6	73,5	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,1	72,1	-
<b>Численность безработных</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-17,8	-21,5	-18,9	-20,3	-18,3	-18,0	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,5	2,3	2,4	2,4	2,4	2,5	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,5	2,3	2,4	2,4	2,5	2,5	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
<b>Уровень занятости</b> в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,2	61,1	61,1	61,1	61,1	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
<b>Уровень безработицы</b> в % к рабочей силе	3,3	3,0	3,2	3,1	3,2	3,3	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,3	3,1	3,2	3,2	3,2	3,3	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источники: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Январь-июль 2023 г.

<sup>2</sup> В июле / по состоянию на 28 августа

<sup>3</sup> За периоды 2022-2023 гг. – предварительные данные, уточнены по сравнению с ранее опубликованными по итогам расчётов квартальных балансов денежных доходов и расходов населения

**Политическая ситуация**

Обзор политической ситуации необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

В 2023 году состоятся президентские выборы в России. Ожидается, что политическая ситуация в стране продолжит развиваться в сторону ужесточения контроля со стороны правительства. Распространение проантигосударственных идей, а также критика режима может стать причиной активных действий властей.

В 2023 году в России продолжается политическая нестабильность, вызванная рядом факторов: продолжается экономический спад, который оказывает негативное влияние на уровень жизни населения и вызывает растущую неудовлетворенность граждан, ряд коррупционных скандалов и судебных разбирательств вызывают недоверие к политической элите.

Внешнеполитические отношения России в 2023 году также продолжают быть сложными. Отношения с Западом остаются напряженными из-за украинского кризиса, санкций и возможной вмешательства во внутренние дела страны. Однако Россия продолжает развивать партнерство с другими странами, особенно в Азии, и развивать свою роль на международной арене.

На фоне нестабильности, правительство России предпринимает шаги для восстановления экономики и повышения жизненного уровня населения. Планируются реформы в сфере социальной

защиты, образования и здравоохранения. Также ведется работа по привлечению иностранных инвестиций и развитию технологического сектора.

## 9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

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

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

*Источник информации: <http://bizbook.online/book-nedvijimost/segmentatsiya-ryinkov-nedvijimosti.html>*

Согласно документам, предоставленным Заказчиком и данных <https://pkk.rosreestr.ru/>, <https://www.google.ru/maps>, <https://yandex.ru/maps>, объектом оценки являются земельные участки с разрешенным использованием под сельскохозяйственное производство.

Согласно статье 7 Земельного Кодекса российской федерации Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 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.

**Таким образом, Объект оценки принадлежит к сегменту рынка – Незастроенные земельные участки различного назначения, к его части: земли сельскохозяйственного назначения.**

## 9.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Земельные участки сельскохозяйственного назначения выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве района, области и страны в целом. В составе земельного фонда сельскохозяйственного назначения Российской Федерации входят:

- сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями;
- несельскохозяйственные угодья – земли, занятые коммуникациями, внутрихозяйственными дорогами, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

На 1 января 2023 года площадь земель сельскохозяйственного назначения составила 379 134,7 тыс. га. В сравнении с предшествующим годом площадь категории земель сельскохозяйственного назначения в составе земельного фонда Российской Федерации уменьшилась на 543,7 тыс. га.

В таблице ниже представлено распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям на 01.01.2023 г.

#### Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям

Таблица 4

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс. га)	В процентах от категории
1	Сельскохозяйственные угодья, в том числе:	197 668,8	52,1%
1.1	пашня	116 190	30,6%
1.2	залежь	4381,1	1,2%
1.3	многолетние насаждения	1240,5	0,3%
1.4	сенокосы	18 709,1	4,9%
1.5	пастбища	57 148,1	15,1%
2	Лесные площади	20 657,5	5,4%
3	Земли под лесными насаждениями	19 210,6	5,1%
4	Земли под дорогами	2281,2	0,6%
5	Земли застройки	1089,8	0,3%
6	Земли под водой	13 130,5	3,5%
7	Другие земли	125 096,3	33,0%
<b>Итого</b>		<b>379 134,7</b>	<b>100,0%</b>

Источник – ГОСУДАРСТВЕННЫЙ (НАЦИОНАЛЬНЫЙ) ДОКЛАД о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2022 году, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

#### Рынок земли сельхозназначения Московской области

Предложение участков в Московской области значительно превышает спрос. В основном это участки сельскохозяйственного назначения (иногда уже с утвержденными ПЗЗ, тогда земля может использоваться для индивидуального жилищного строительства) – собственники держат землю в этом статусе в связи со сравнительно невысокими налогами (0,3% от кадастровой стоимости, если сельхозземли используются по назначению, 1,5% – если не по назначению), отсутствием инвестиций или предложений по развитию. По данным компаний, занимающихся продажей недвижимости, в 30-километровой зоне от МКАД чаще встречаются переведенные в другой статус участки, например земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.

В настоящее время не существует ресурса или единой площадки с данными, которые бы позволяли объективно оценить общий объем рынка земли в Московской области, а значительная часть информации в принципе не является публичной. По оценке аналитиков, из примерно 1,5 млн га сельскохозяйственного назначения на территории Московской области около 300 000 га подготовлены к продаже.

По направлениям оптовые земельные участки распределены приблизительно равномерно, но предложения преобладают на Юге и Юго-Востоке.

Участков, которые не продаются годами, скопилось немало. Причины – завышенная стоимость, наличие обременений, невозможность использования участка по назначению. Владельцам таких активов остается либо снижать цену, либо искать варианты альтернативного использования, например действительно заняться сельским хозяйством или начать добывать песок, если есть такая возможность. Препятствует сделкам и то, что часто эти земли находятся в залоге у банков и есть проблемы с кредиторами.

Подмосковье – зона рискованного земледелия, но некий спрос со стороны небольших сельхозпредприятий и фермерских хозяйств есть. Есть и предложение, например, в базе «Инвест-недвижимости» более 1500 таких участков в Московской и граничащей с ней Калужской, Тульской и Рязанской областях. До начала пандемии основными покупателями были профессиональные мелкие и средние сельхозпредприятия, фермеры, но за время вынужденного карантина выросло количество заявок от желающих приобрести сельхозземлю, чтобы выращивать продукты питания для семьи. Для этих целей спрашивают от 1 до 100 га, преимущественно по южным направлениям от Москвы. А среди покупателей и будущих фермеров все больше бывших владельцев бизнесов, в том числе связанных со строительством городской недвижимости.

Самыми дорогими направлениями по продаже с/х земельных участков на удалении до 15 км от МКАД являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми

дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское. На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское

По данным АН «ОГРК», цена земли сельскохозяйственного назначения в зоне 50–100 км от МКАД – от 500 до 15 000 руб. за сотку.

По данным пресс-службы платформы «Авито Недвижимость», за год участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) прибавили в цене 17%, под промышленные объекты — 11%, сельхозназначения — 8%. Предложение земельных участков в Московской области с августа 2022 года сократилось на 1%, что объясняется высоким интересом к таким объектам — +19% за год. Спрос на участки промышленного назначения увеличился на 38%, на участки под ИЖС — на 19%, на участки сельхозназначения — на 14%.

#### **Анализ фактических данных по ценам предложений**

Поскольку информация о ценах состоявшихся сделок носит, как правило, закрытый характер, оценщиком были проанализированы данные о предложении объектов в сегменте рынка объекта оценки.

Ниже в таблице представлены существующие предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, ближайшие по расположению к объекту оценки:

### Предложения по продажам аналогичных земельных участков

Таблица 5

Характеристики объектов	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
<b>Адрес</b>	Московская область, Домодедово городской округ, Тургенево деревня	Московская область, Ленинский городской округ, Володарского поселок	Московская область, Домодедово городской округ, Авдотьино деревня	Московская область, Домодедово городской округ, Белые Столбы деревня	Московская область, Домодедово городской округ, Красино деревня, 8	г. Москва, поселение Щаповское, вблизи д. Песье
<b>Категория земель</b>	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
<b>Разрешенное использование</b>	Для ведения сельскохозяйственного производства, для иных видов жилой застройки	Для сельскохозяйственного производства	Для ведения сельскохозяйственного производства	Для ведения сельскохозяйственного производства	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Для ведения сельскохозяйственного производства
<b>Ограничения и обременения</b>	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<b>Кадастровый номер</b>	50:28:000000:56877	50:23:0040439:177	50:28:0050208:11	50:28:0110150:20	-	50:27:0020229:757, 50:27:0020229:758, 50:27:0020229:759, 50:27:0020229:772
<b>Цена предложения, руб.</b>	55 200 000,00	17 400 000,00	413 551 000,00	160 000 000,00	22 000 000,00	840 275 000,00
<b>Площадь земельного участка, кв.м</b>	92 380,00	20 000,00	287 300,00	225 404,00	21 900,00	950 000,00
<b>Удельная цена предложения, руб./ кв. м</b>	597,53	870,00	1 439,44	709,84	1 004,57	884,50
<b>Условия сделки</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<b>Условия финансирования</b>	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
<b>Дата продажи/предложения</b>	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки
<b>Факт сделки/предложение</b>	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
<b>Состав передаваемых прав</b>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<b>Состояние</b>	не застроен	не застроен	не застроен	не застроен	не застроен	не застроен
<b>Рельеф</b>	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
<b>Инженерные коммуникации</b>	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
<b>Форма</b>	неправильная	неправильная	неправильная	неправильная	правильная	неправильная
<b>Информация по объекту</b>	Предлагается земельный участок площадью 9.2 га в г.о.Домодедово под	Продается земельный участок площадью 2 Га на первой линии	В 17 км от МКАД по Каширскому шоссе, вблизи деревни	На продажу выставлен земельный участок под размещение	Земельный участок под личную усадьбу или коммерческую	Предлагается к продаже земельный массив общей площадью 95 га

Характеристики объектов	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
	<p>коммерческое и промышленное использование, принадлежащие группе компаний "Coalco". Координаты на Яндекс-картах: 55.333828, 37.713206. Прямая продажа от собственника.</p>	<p>Володарки. Раменский район.  Рядом с дорогой, отличный подъезд к участку.  К/н земельного участка 2 Га: 50:23:0040439:177 Данный участок подходит для постройки склада 15 000 кв м. По границе проходит газ, свет, канализация. Помощь в оформлении.</p>	<p>Авдотьино, на продажу предлагается животноводческий комплекс, расположенный на участке 28,73 га.  Участок состоит из двух смежных участков 25,73 и 3 га, возможно приобретение частями, от 3 га.К участку ведет асфальтированная дорога, рядом находятся промышленные и сельскохозяйственные предприятия.  Категория земель - земли населенных пунктов, ВРИ - для сельскохозяйственного производства.</p>	<p>промышленных объектов общей площадью 22,5 га. Находится на первой линии Каширского шоссе в 30 км от МКАД. Примыкает к населенному пункту Рождественское и садовому товариществу в черте г. Домодедово. Рельеф ровный, коммуникации по границе. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для сельскохозяйственного использования.</p>	<p>деятельность. Участок расположен вблизи с жилой деревней Красином и в непосредственной близости от Москвы. Идеально ровный, сухой, правильной прямоугольной формы. Рядом есть газ и электричество, круглогодичный подъезд. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty., Номер лота: 4112741</p>	<p>на территории Новой Москвы у д. Песье. Участок расположен в 26 км от МКАД по Варшавскому шоссе, возможна продажа частями. На севере граничит с лесным массивом, по южной границе проходит асфальтированная дорога. Рельеф ровный. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для с/х производства.</p>
<b>Источник информации</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/269042968/">https://www.cian.ru/sale/commercial/269042968/</a>	<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/287781234/">https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/287781234/</a>	<a href="https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-2873-ga-pod-selskohozyaystvennuyu-deyatelnost-avdotino">https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-2873-ga-pod-selskohozyaystvennuyu-deyatelnost-avdotino</a>	<a href="https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-225-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-belye-stolby">https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-225-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-belye-stolby</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/282399879/">https://www.cian.ru/sale/suburban/282399879/</a>	<a href="https://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-950-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-pese-novaya-moskva-rayon">https://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-950-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-pese-novaya-moskva-rayon</a>



## Параметры выявленных предложений по продаже по сопоставимым объектам на дату оценки

Таблица 6

Наименование	Показатель, руб./кв. м
Максимальное значение	1 439
Минимальное значение	598
Среднее значение	918

### Выводы:

- Спецоперация на Украине, девальвация рубля и санкции создали ситуацию неопределенности на рынке недвижимости во всех сегментах.
- Предложение участков сельхозназначения намного превышает спрос.
- По направлениям оптовые земельные участки распределены приблизительно равномерно, но предложения преобладают на Юге и Юго-Востоке.
- Диапазон цен предложения земельных участков сельхозназначения, ближайших по расположению к объекту оценки, составляет округленно **598- 1439 руб./кв. м.**

### Основные факторы, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Спрос и предложение на коммерческую недвижимость формируются под влиянием многочисленных факторов. Основные ценообразующие факторы коммерческой недвижимости применительно к объекту оценки представлены ниже в таблице:

### Анализ влияния ценнообразующих параметров (коэффициенты) для земельных участков

Таблица 7

Наименование корректировки	Примечание	Значение	Источник																									
Торг	Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">№</th> <th rowspan="2">Объекты недвижимости</th> <th rowspan="2">Нижняя граница</th> <th rowspan="2">Верхняя граница</th> <th rowspan="2">Среднее значение по РР-2</th> <th colspan="3">По регионам<sup>3</sup></th> </tr> <tr> <th>А группа</th> <th>Б группа</th> <th>В группа</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6</td> <td>Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка</td> <td>0,70</td> <td>0,90</td> <td>0,81</td> <td>0,84</td> <td>0,82</td> <td>0,77</td> </tr> </tbody> </table> <p>Диапазон корректировок составляет 16-23% для участков сельхозназначения</p>	№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РР-2	По регионам <sup>3</sup>			А группа	Б группа	В группа	6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,90	0,81	0,84	0,82	0,77	Корректировки для земельных участков портала СтатРиэлт (от 01.07.2023 г.) <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka">https://statrielt.ru/statistika-rynka</a>						
№	Объекты недвижимости	Нижняя граница						Верхняя граница	Среднее значение по РР-2	По регионам <sup>3</sup>																		
			А группа	Б группа	В группа																							
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,90	0,81	0,84	0,82	0,77																					
Передаваемые имущественные права, обременения (ограничения) этих прав.	Стоимость объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в праве собственности, выше стоимости аналогичных объектов, расположенных на землях, находящихся в праве аренды.	<p>Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку -</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки</td> <td>0,80</td> <td>0,91</td> <td>0,86</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство</td> <td>0,83</td> <td>0,90</td> <td>0,86</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры</td> <td>0,81</td> <td>0,97</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> <td>0,62</td> <td>0,89</td> <td>0,75</td> </tr> </tbody> </table> <p>Диапазон корректировок составляет 11-38% для участков сельхозназначения</p>	№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,80	0,91	0,86	2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,83	0,90	0,86	3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,81	0,97	0,90	4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,62	0,89	0,75	Корректировки для земельных участков портала СтатРиэлт (от 01.07.2023 г.) <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka">https://statrielt.ru/statistika-rynka</a>
№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																								
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,80	0,91	0,86																								
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,83	0,90	0,86																								
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,81	0,97	0,90																								
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,62	0,89	0,75																								

<p>Вид разрешенного использования земельного участка</p>	<p>Самыми дорогими являются участки под торгово-офисную застройку затем идут участки МЖС. Земельные участки под ИЖС, и индустриальную застройку, соответственно, предлагаются по ценам ниже, чем остальные участки.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку</td> <td align="center">0,60</td> <td align="center">0,56</td> <td align="center">0,64</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку</td> <td align="center">0,98</td> <td align="center">0,94</td> <td align="center">1,00</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку</td> <td align="center">0,66</td> <td align="center">0,62</td> <td align="center">0,71</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,56	0,64	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,94	1,00	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,62	0,71	<p>Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки, ч.2. Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022г.</p>																																																																																																																																																							
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																																																																																																																								
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,56	0,64																																																																																																																																																																							
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,94	1,00																																																																																																																																																																							
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,62	0,71																																																																																																																																																																							
<p>Удаленность от МКАД, км</p>	<p>Чем дальше участок расположен от МКАД, тем, соответственно он дешевле.</p>	<p align="center"><b>Зависимость удельной цены земельных участков в Московской области от расстояния до МКАД.</b> Доверительный интервал</p> <p>График показывает зависимость поправочного коэффициента от расстояния от МКАД (км). Среднее значение: <math>y = 4,957x^{-0,676}</math>. Минимальная граница доверительного интервала: <math>y = 5,066x^{-0,692}</math>. Максимальная граница доверительного интервала: <math>y = 5,182x^{-0,709}</math>.</p>	<p>Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки, ч.2. Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.</p>																																																																																																																																																																							
<p>Площадь участка, кв. м</p>	<p>Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="10">Земельные участки. Данные по г. Москва и Московской области<sup>4</sup></th> </tr> <tr> <th rowspan="2">Площадь, сот.</th> <th rowspan="2">аналог</th> <th colspan="10">аналог</th> </tr> <tr> <th>0-50</th> <th>50-100</th> <th>100-200</th> <th>200-300</th> <th>300-400</th> <th>400-500</th> <th>500-600</th> <th>600-700</th> <th>700-800</th> <th>800-900</th> <th>900-1000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-50</td> <td>1,00</td> <td>1,13</td> <td>1,22</td> <td>1,29</td> <td>1,34</td> <td>1,37</td> <td>1,40</td> <td>1,43</td> <td>1,45</td> <td>1,47</td> <td>1,49</td> </tr> <tr> <td>50-100</td> <td>0,89</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> <td>1,14</td> <td>1,18</td> <td>1,22</td> <td>1,25</td> <td>1,27</td> <td>1,29</td> <td>1,31</td> <td>1,32</td> </tr> <tr> <td>100-200</td> <td>0,82</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,10</td> <td>1,13</td> <td>1,15</td> <td>1,18</td> <td>1,19</td> <td>1,21</td> <td>1,23</td> </tr> <tr> <td>200-300</td> <td>0,78</td> <td>0,88</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,07</td> <td>1,09</td> <td>1,11</td> <td>1,13</td> <td>1,14</td> <td>1,16</td> </tr> <tr> <td>300-400</td> <td>0,75</td> <td>0,84</td> <td>0,91</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> <td>1,05</td> <td>1,07</td> <td>1,09</td> <td>1,10</td> <td>1,12</td> </tr> <tr> <td>400-500</td> <td>0,73</td> <td>0,82</td> <td>0,89</td> <td>0,94</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> <td>1,04</td> <td>1,06</td> <td>1,07</td> <td>1,09</td> </tr> <tr> <td>500-600</td> <td>0,71</td> <td>0,80</td> <td>0,87</td> <td>0,92</td> <td>0,95</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> <td>1,03</td> <td>1,05</td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <td>600-700</td> <td>0,70</td> <td>0,79</td> <td>0,85</td> <td>0,90</td> <td>0,93</td> <td>0,96</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> <td>1,03</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <td>700-800</td> <td>0,69</td> <td>0,78</td> <td>0,84</td> <td>0,89</td> <td>0,92</td> <td>0,95</td> <td>0,97</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> <td>1,03</td> </tr> <tr> <td>800-900</td> <td>0,68</td> <td>0,77</td> <td>0,83</td> <td>0,87</td> <td>0,91</td> <td>0,93</td> <td>0,95</td> <td>0,97</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> </tr> <tr> <td>900-1000</td> <td>0,67</td> <td>0,76</td> <td>0,82</td> <td>0,86</td> <td>0,90</td> <td>0,92</td> <td>0,94</td> <td>0,96</td> <td>0,97</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>			Земельные участки. Данные по г. Москва и Московской области <sup>4</sup>										Площадь, сот.	аналог	аналог										0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	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	<p>Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки, ч.2. Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.</p>
		Земельные участки. Данные по г. Москва и Московской области <sup>4</sup>																																																																																																																																																																								
Площадь, сот.	аналог	аналог																																																																																																																																																																								
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000																																																																																																																																																														
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																																																																																																																																																															
<p>Наличие инженерных коммуникаций</p>	<p>Наличие, качественный состав коммуникаций и возможность присоединения к существующим сетям влияют на стоимость земельного участка</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>г. Москва и Московская область</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Все классы земельных участков</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением</td> <td align="center">0,84</td> <td align="center">0,73</td> <td align="center">0,95</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением</td> <td align="center">0,84</td> <td align="center">0,88</td> <td align="center">1,00</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)</td> <td align="center">0,83</td> <td align="center">0,73</td> <td align="center">0,94</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		<b>г. Москва и Московская область</b>				<b>Все классы земельных участков</b>				Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,84	0,73	0,95	Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,84	0,88	1,00	Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,83	0,73	0,94	<p>Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки, ч.2. Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.</p>																																																																																																																																															
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																																																																																																																								
<b>г. Москва и Московская область</b>																																																																																																																																																																										
<b>Все классы земельных участков</b>																																																																																																																																																																										
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,84	0,73	0,95																																																																																																																																																																							
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,84	0,88	1,00																																																																																																																																																																							
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,83	0,73	0,94																																																																																																																																																																							
<p>Конфигурация, форма, рельеф земельного участка</p>	<p>Участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных</p>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формой, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подстилаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования</td> <td align="center">0,73</td> <td align="center">0,88</td> <td align="center">0,81</td> </tr> </tbody> </table>	1	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формой, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подстилаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,88	0,81	<p>Корректировки для земельных участков портала СтатРиэлт (от 01.07.2023 г.) <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka">https://statrielt.ru/statistika-rynka</a></p>																																																																																																																																																																		
1	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формой, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подстилаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,88	0,81																																																																																																																																																																						



## 10.МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

### 10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

<p><b>Основные подходы, применяемые при оценке</b></p>	<p>При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.</p> <p>Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p>
<p><b>Сравнительный подход</b></p>	<p>Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p>
<p><b>Доходный подход</b></p>	<p>Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания, который рассматривает стоимость как создаваемую ожиданием будущих выгод (потоков доходов), и подразумевает, что разумный покупатель не заплатит за объект больше суммы, которую оцениваемый объект недвижимости принесет в будущем в виде чистого дохода, скорректированного на инвестиционный риск.</p>
<p><b>Затратный подход</b></p>	<p>Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.</p>

### 10.2 ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

<p><b>Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта</b></p>	<p>В настоящее время на территории Российской Федерации действуют следующие основные нормативные акты по оценке рыночной стоимости земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р;</li> <li>- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.</li> </ul> <p>В соответствии с перечисленными выше Методическими рекомендациями, при определении рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода используются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- метод сравнения продаж,</li> <li>- метод выделения,</li> <li>- метод распределения.</li> </ul> <p>На доходном подходе основаны:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- метод капитализации земельной ренты,</li> <li>- метод остатка,</li> <li>- метод предполагаемого использования.</li> </ul>
---	--

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в следующих методах:

- метод остатка,
- метод выделения.

**Сравнительный подход**

*Метод сравнения продаж* 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 выделения*

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единичному 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 распределения*

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единичному 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 единичного объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

**Доходный подход**

*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 предполагаемого использования*

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

*Метод остатка*

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

**Затратный подход**

Для оценки земли затратный подход практически не применим, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически (за исключением уникальных случаев создания искусственных намывных территорий и островов).

**Обоснование выбора**

Объектом оценки являются незастроенные земельные участки. Корректно рассчитать стоимость возведения возможных объектов капитального строительства не представляется возможным.

**подходов к  
оценке Объекта**

Отсутствие рынка аренды земельных участков из категории «Земли с/х назначения» под с/х производство, расположенных в Московской области, по состоянию на дату оценки, не позволяет рассчитать величину земельной ренты. Учитывая вышесказанное, применение методов доходного подхода невозможно. Анализ земельного рынка Московской области по состоянию на дату проведения оценки выявил достаточное для расчетов количество предложений по продаже сопоставимых земельных участков, что позволило Оценщикам использовать сравнительный подход.

Реализация сравнительного подхода осуществлялась методом сравнения продаж.

## 11. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### Сравнительный подход

В результате проведенного анализа, было принято решение при установлении рыночной стоимости земельного участка применить метод сравнения продаж.

*Метод сравнения продаж* 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).

Для отбора объектов-аналогов Оценщиком были использованы данные специализированных сайтов по купле-продаже недвижимости:

- <https://www.avito.ru/>
- <https://cian.ru>
- <https://kupizemli.ru/>

Отбор объектов-аналогов осуществлялся по правилам, а именно следующим характеристикам, максимально приближенным к объекту оценки:

- соответствие физических характеристик;
- расположение в районе расположения объекта оценки;
- общая площадь объектов.

Ниже представлено описание объекта оценки и объектов аналогов. В результате для расчета рыночной стоимости оценщиком было отобрано 6 объектов-аналогов, удовлетворяющих данным параметрам, краткая характеристика которых представлены в таблице ниже.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов-аналогов не может практически полностью соответствовать Объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат общие параметры, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Типичной единицей сравнения на рынке недвижимости является мера площади, поэтому для оценки Объекта оценки в качестве единицы сравнения принят 1 кв. м площади. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки определялась путем произведения общей площади объекта оценки и рыночной стоимости 1 кв. м.

Описание объекта оценки и объектов-аналогов:



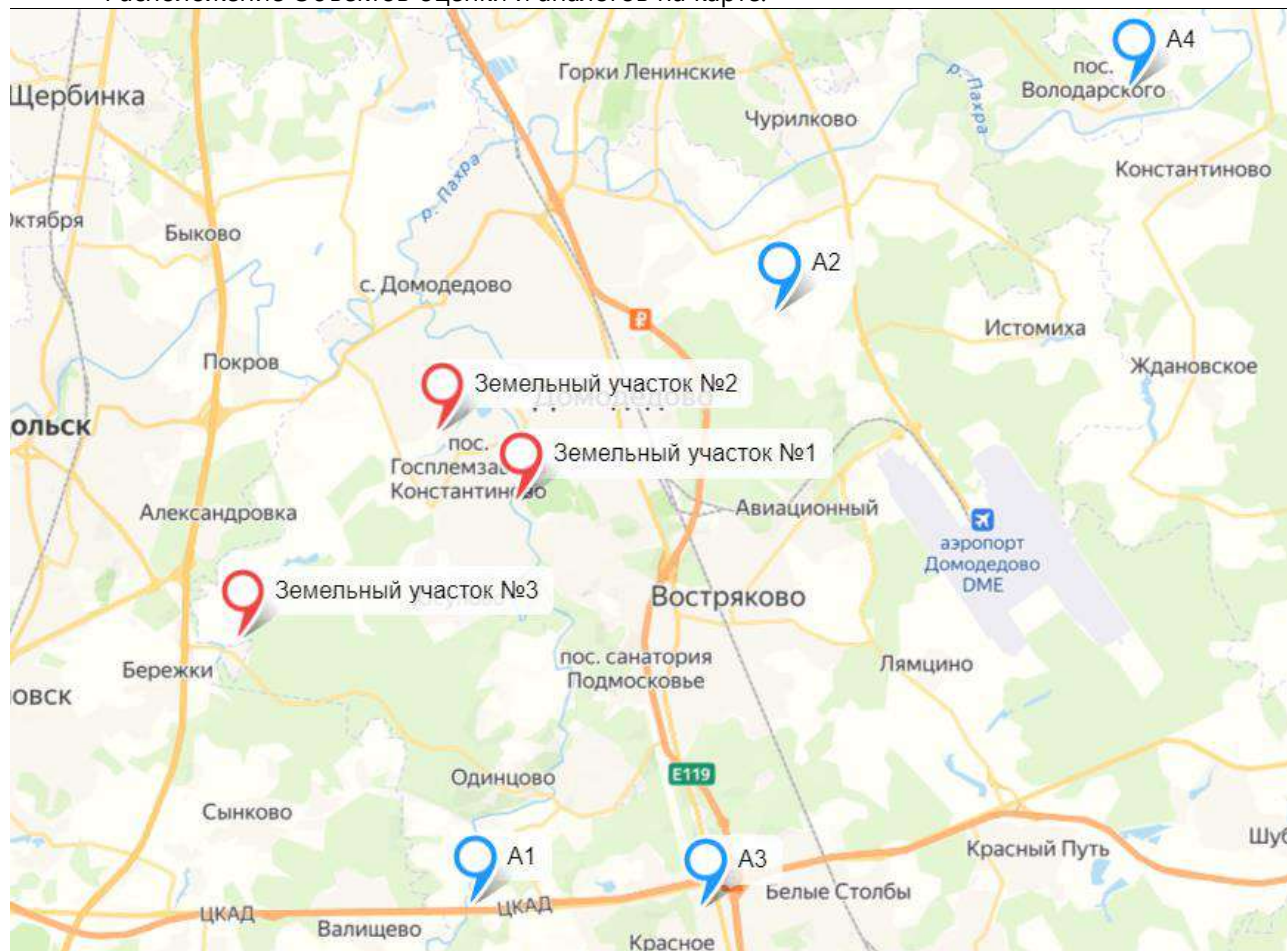
**Подбор аналогов для объекта оценки**

Таблица 8

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<b>Адрес</b>	Московская область, Домодедовский район	Московская область, Домодедово городской округ, Тургенево деревня	Московская область, Домодедово городской округ, Красино деревня, 8	Московская область, Домодедово городской округ, Белые Столбы деревня	Московская область, Ленинский городской округ, Володарского поселок
<b>Категория земель</b>	Земли населённых пунктов Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения
<b>Разрешенное использование</b>	Для ведения сельскохозяйственного производства	Для ведения сельскохозяйственного производства, для иных видов жилой застройки	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Для ведения сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
<b>Ограничения и обременения</b>	Арест, ипотека, взыскание	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<b>Кадастровый номер</b>	50:28:0010618:20, 50:28:0050209:6, 50:28:0050313:31	50:28:000000:56877	-	50:28:0110150:20	50:23:0040439:177
<b>Цена предложения, руб.</b>	-	55 200 000,00	22 000 000,00	160 000 000,00	12 000 000,00
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	248 900,00; 275 000,00; 29 800	92 380,00	21 900,00	225 404,00	20 000,00
<b>Удельная цена предложения, руб./ кв. м</b>	-	597,53	1 004,57	709,84	600,00
<b>Условия сделки</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<b>Условия финансирования</b>	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
<b>Дата продажи/предложения</b>	22.09.2023г.	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки
<b>Факт сделки/предложение</b>	-	предложение	предложение	предложение	предложение
<b>Состав передаваемых прав</b>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<b>Состояние</b>	не застроен	не застроен	не застроен	не застроен	не застроен
<b>Рельеф</b>	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
<b>Инженерные коммуникации</b>	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
<b>Форма</b>	по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для использования по целевому назначению и разрешенному использованию	по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для использования по целевому назначению и разрешенному использованию	по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для использования по целевому назначению и разрешенному использованию	по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для использования по целевому назначению и разрешенному использованию	по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для использования по целевому назначению и разрешенному использованию
<b>Информация по объекту</b>		Предлагается земельный участок площадью 9.2 га в г.о.Домодедово под	Земельный участок под личную усадьбу или коммерческую деятельность.	На продажу выставлен земельный участок под размещение промышленных	Продается земельный участок площадью 2 Га на первой линии Володарки.

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		<p>коммерческое и промышленное использование, принадлежащие группе компаний "Coalco".</p> <p>Координаты на Яндекс-картах: 55.333828, 37.713206.</p> <p>Прямая продажа от собственника.</p>	<p>Участок расположен вблизи с жилой деревней Красино и в непосредственной близости от Москвы. Идеально ровный, сухой, правильной прямоугольной формы. Рядом есть газ и электричество, круглогодичный подъезд. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty., Номер лота: 4112741</p>	<p>объектов общей площадью 22,5 га.</p> <p>Находится на первой линии Каширского шоссе в 30 км от МКАД.</p> <p>Примыкает к населенному пункту Рождественское и садовому товариществу в черте г. Домодедово.</p> <p>Рельеф ровный, коммуникации по границе.</p> <p>Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для сельскохозяйственного использования.</p>	<p>Раменский район.</p> <p>Рядом с дорогой, отличный подъезд к участку.</p> <p>К/н земельного участка 2 Га: 50:23:0040439:177.</p> <p>Рядом есть еще участок 2,9 Га.</p> <p>Кадастровый номер: 50:23:0040439:178.</p> <p>Идеально подходят под склады с с/х деятельностью, под садовый центр и пр.</p> <p>Звоните. Расскажем и покажем в любое удобное время.</p>
<p><b>Источник информации</b></p>	<p>-</p>	<p><a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/269042968/">https://www.cian.ru/sale/commercial/269042968/</a></p>	<p><a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/282399879/">https://www.cian.ru/sale/suburban/282399879/</a></p>	<p><a href="https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-225-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-belye-stolby/">https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-225-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-belye-stolby/</a></p>	<p><a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/273681410/">https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/273681410/</a></p>

Расположение Объектов оценки и аналогов на карте:



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Оценщик сопоставил элементы сравнения (ценообразующие факторы) объекта оценки с элементами сравнения объектов-аналогов для отбора тех из них, которые требуют корректировки.

### Отбор факторов корректировки

Таблица 9

Фактор	Описание	Вывод о необходимости корректировки
Время и ситуация на рынке	Все аналоги отбираются по офертам на дату оценки, в пределах 1 месяца до даты оценки. При наличии достаточного количества аналогов корректировка на данный фактор не требуется.	Нет
Вид сделки, условия финансирования	Виды сделки используемых аналогов: <i>купля/продажа. Условия финансирования - разовый платеж денежными средствами.</i>	Нет
Категория земель	Все земельные участки относятся к категории земель населенных пунктов. Корректировка не требуется.	Нет
Разрешенный вид использования	Вид разрешенного использования у всех объектов сходный (с/х). Корректировка не применялась	Нет
Поправка на уторговывание	В текущих экономических условиях данная корректировка необходима.	<b>Да</b>
Местоположение	Стоимость объекта значительно зависит от места расположения. Объект оценки и аналоги расположены в близлежащих районах. Корректировка не требуется.	Нет
Площадь объекта	Объекты большей площади традиционно имеют более низкую стоимость 1 кв. м. по сравнению с менее крупными объектами. Корректировка необходима	<b>Да</b>
Наличие коммуникаций	Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены коммуникациями по границе. Корректировка не требуется.	Нет
Наличие построек	Объект оценки и аналоги не имеют строений. Корректировка не требуется	Нет

Форма	Объект оценки и аналоги по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для использования по целевому назначению и разрешенному использованию. Корректировка не производилась.	Нет
-------	---	-----

Как показал анализ ценообразующих факторов, необходимо скорректировать цены предложений аналогов по следующим параметрам:

- 1.Корректировка на уторговывание;
- 2.Поправка на площадь земельного участка;

### Пояснения к элементам сравнения

#### 1. Скидка с цены предложения

Корректировка определялась согласно сведениям портала СтатРиэлт.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,90	0,81	0,84	0,82	0,77

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник информации: Корректировки для земельных участков портала СтатРиэлт (от 01.07.2023 г.)  
<https://statrielt.ru/statistika-rynka>

#### 2. Корректировка на масштаб

Корректировка определялась согласно сведениям Справочника оценщика недвижимости.

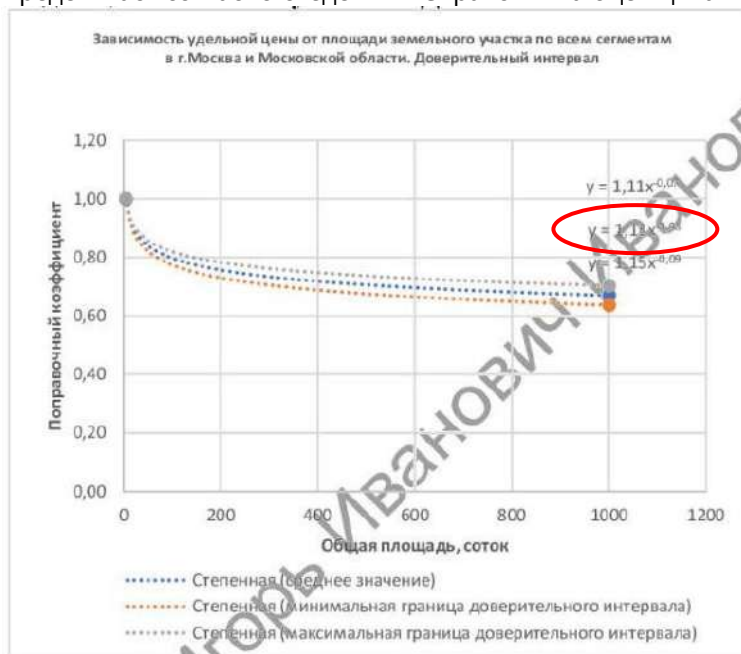


Рис. 23<sup>11</sup>

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки, ч.2. Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г., стр.137

Для расчетов Оценщиком использовалась формула зависимости удельной цены от площади:

$$Y = 1,13 * x^{-0,08}$$



Где:

У – стоимость объекта, руб./кв. м;

Х – общая площадь объекта, кв. м.

### Расчет корректировки на площадь. Объект оценки №1

Таблица 10

Характеристика	ОО	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв. м	248 900,00	92 380,00	21 900,00	225 404,00	20 000,00
У	0,4182	0,4527	0,5080	0,4215	0,5117
Корректировка (У <sub>оо</sub> /У <sub>оан</sub> )		-7,621%	-17,677%	-0,783%	-18,272%

### Расчет корректировки на площадь. Объект оценки №2

Таблица 11

Характеристика	ОО	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв. м	275 000,00	92 380,00	21 900,00	225 404,00	20 000,00
У	0,4149	0,4527	0,5080	0,4215	0,5117
Корректировка (У <sub>оо</sub> /У <sub>оан</sub> )		-8,350%	-18,327%	-1,566%	-18,917%

### Расчет корректировки на площадь. Объект оценки №3

Таблица 12

Характеристика	ОО	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв. м	29 800,00	92 380,00	21 900,00	225 404,00	20 000,00
У	0,4956	0,4527	0,5080	0,4215	0,5117
Корректировка (У <sub>оо</sub> /У <sub>оан</sub> )		9,476%	-2,441%	17,580%	-3,146%

### 3. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость.

Была введена **корректировка на ограничения и обременения**. Объекты-аналоги представлены без ограничений и обременений. Объекты оценки представлены с ограничениями и обременениями в виде ареста, ипотеки и взыскание (гл.7 Отчёта).

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

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

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического.

Анализируя скорректированные значения стоимости аналогов по расчетному значению коэффициента вариации (не должен превышать значение 33%) приходим к выводу об однородности выборки (выборка однородна).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

$n_i$  – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчетах.

Результаты проведенного количественного и качественного анализа представлены ниже.

**Расчёт справедливой стоимости Объекта оценки №1**

Таблица 13

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес		Московская область, Домодедовский район	Московская область, Домодедово городской округ, Тургенево деревня	Московская область, Домодедово городской округ, Красиное деревня, 8	Московская область, Домодедово городской округ, Белье Столбы деревня	Московская область, Ленинский городской округ, Володарского поселок
Цена предложения	руб.		55 200 000,00	22 000 000,00	160 000 000,00	12 000 000,00
Площадь участка	кв. м	<b>248 900</b>	92 380,00	21 900,00	225 404,00	20 000,00
Удельная цена предложения, руб./ кв. м	руб. /кв. м		597,53	1 004,57	709,84	600,00
Состав передаваемых прав		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		597,53	1 004,57	709,84	600,00
Категория земель		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование		Для ведения сельскохозяйственного производства	Для ведения сельскохозяйственного производства, для иных видов жилой застройки	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Для ведения сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		597,53	1 004,57	709,84	600,00
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		597,53	1 004,57	709,84	600,00
Условия финансирования		из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		597,53	1 004,57	709,84	600,00
Дата предложения		22.09.2023г.	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		597,53	1 004,57	709,84	600,00
Корректировка на торг	%		-18,00%	-18,00%	-18,00%	-18,00%
Величина корректировки	руб.		-107,56	-180,82	-127,77	-108,00
Скорректированная цена	<b>руб. /кв. м</b>		489,97	823,75	582,07	492,00
Площадь земельного участка	кв. м	<b>248 900,00</b>	92 380,00	21 900,00	225 404,00	20 000,00
Корректировка	%		-7,621%	-17,677%	-0,783%	-18,272%
Величина корректировки			-37	-146	-5	-90
Скорректированная цена	руб. /кв. м		452,63	678,14	577,51	402,10
Состояние		не застроен	не застроен	не застроен	не застроен	не застроен
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		452,63	678,14	577,51	402,10
Форма		по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для использования по	по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для использования по	по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для использования по	по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для использования по	по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для использования по

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес		Московская область, Домодедовский район	Московская область, Домодедово городской округ, Тургенево деревня	Московская область, Домодедово городской округ, Красиное деревня, 8	Московская область, Домодедово городской округ, Белые Столбы деревня	Московская область, Ленинский городской округ, Володарского поселок
		целевому назначению и разрешенному использованию	целевому назначению и разрешенному использованию	целевому назначению и разрешенному использованию	целевому назначению и разрешенному использованию	целевому назначению и разрешенному использованию
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб. /кв. м		<b>452,63</b>	<b>678,14</b>	<b>577,51</b>	<b>402,10</b>
Коэффициент вариации			<b>23,60%</b>			
Общая валовая коррекция	руб./кв. м		742	1 331	843	798
в % от цены продажи	%		124,18%	132,49%	118,76%	133,00%
Коэффициент соответствия объекту оценки			0,81	0,75	0,84	0,75
Весовой коэффициент			0,26	0,24	0,27	0,24
Средневзвешенная стоимость за 1 кв.	руб./кв. м		<b>533,00</b>			
Стоимость за объект, округленно	руб.		<b>132 700 000,00</b>			
Итоговая стоимость за объект с учётом корректировки на ограничения и обременения, округленно	руб.		<b>1,00</b>			

### Расчёт справедливой стоимости Объекта оценки №2

Таблица 14

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес		Московская область, Домодедовский район	Московская область, Домодедово городской округ, Тургенево деревня	Московская область, Домодедово городской округ, Красиное деревня, 8	Московская область, Домодедово городской округ, Белые Столбы деревня	Московская область, Ленинский городской округ, Володарского поселок
Цена предложения	руб.		55 200 000,00	22 000 000,00	160 000 000,00	12 000 000,00
Площадь участка	кв. м	<b>275 000</b>	92 380,00	21 900,00	225 404,00	20 000,00
Удельная цена предложения, руб./ кв. м	руб. /кв. м		597,53	1 004,57	709,84	600,00
Состав передаваемых прав		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		597,53	1 004,57	709,84	600,00
Категория земель		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения

Параметр сравнения		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	Единица измерения	Московская область, Домодедовский район	Московская область, Домодедово городской округ, Тургенево деревня	Московская область, Домодедово городской округ, Красиное деревня, 8	Московская область, Домодедово городской округ, Белые Столбы деревня	Московская область, Ленинский городской округ, Володарского поселок
Разрешенное использование		Для ведения сельскохозяйственного производства	Для ведения сельскохозяйственного производства, для иных видов жилой застройки	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Для ведения сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		597,53	1 004,57	709,84	600,00
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		597,53	1 004,57	709,84	600,00
Условия финансирования		из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		597,53	1 004,57	709,84	600,00
Дата предложения		22.09.2023г.	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		597,53	1 004,57	709,84	600,00
Корректировка на торг	%		-18,00%	-18,00%	-18,00%	-18,00%
Величина корректировки	руб.		-107,56	-180,82	-127,77	-108,00
Скорректированная цена	руб. /кв. м		489,97	823,75	582,07	492,00
Площадь земельного участка	кв. м	<b>275 000,00</b>	92 380,00	21 900,00	225 404,00	20 000,00
Корректировка	%		-8,350%	-18,327%	-1,566%	-18,917%
Величина корректировки			-41	-151	-9	-93
Скорректированная цена	руб. /кв. м		449,06	672,78	572,95	398,93
Состояние		не застроен	не застроен	не застроен	не застроен	не застроен
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		449,06	672,78	572,95	398,93
Форма		по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для использования по целевому назначению и разрешенному использованию	по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для использования по целевому назначению и разрешенному использованию	по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для использования по целевому назначению и разрешенному использованию	по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для использования по целевому назначению и разрешенному использованию	по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для использования по целевому назначению и разрешенному использованию
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб. /кв. м		<b>449,06</b>	<b>672,78</b>	<b>572,95</b>	<b>398,93</b>
Коэффициент вариации			<b>23,60%</b>			
Общая валовая коррекция	руб./кв.м.		746	1 336	847	801
в % от цены продажи	%		124,85%	132,99%	119,32%	133,50%
Коэффициент соответствия объекту оценки			0,80	0,75	0,84	0,75



Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес		Московская область, Домодедовский район	Московская область, Домодедово городской округ, Тургенево деревня	Московская область, Домодедово городской округ, Красиное деревня, 8	Московская область, Домодедово городской округ, Белые Столбы деревня	Московская область, Ленинский городской округ, Володарского поселок
Весовой коэффициент			0,25	0,24	0,27	0,24
Средневзвешенная стоимость за 1 кв.	руб./кв. м		524,00			
Стоимость за объект, округленно	руб.		144 100 000,00			
Итоговая стоимость за объект с учётом корректировки на ограничения и обременения, округленно	руб.		1,00			

### Расчёт справедливой стоимости Объекта оценки №3

Таблица 15

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес		Московская область, Домодедовский район	Московская область, Домодедово городской округ, Тургенево деревня	Московская область, Домодедово городской округ, Красиное деревня, 8	Московская область, Домодедово городской округ, Белые Столбы деревня	Московская область, Ленинский городской округ, Володарского поселок
Цена предложения	руб.		55 200 000,00	22 000 000,00	160 000 000,00	12 000 000,00
Площадь участка	кв. м	29 800	92 380,00	21 900,00	225 404,00	20 000,00
Удельная цена предложения, руб./ кв. м	руб. /кв. м		597,53	1 004,57	709,84	600,00
Состав передаваемых прав		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		597,53	1 004,57	709,84	600,00
Категория земель		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование		Для ведения сельскохозяйственного производства	Для ведения сельскохозяйственного производства, для иных видов жилой застройки	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Для ведения сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		597,53	1 004,57	709,84	600,00
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		597,53	1 004,57	709,84	600,00
Условия финансирования		из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		597,53	1 004,57	709,84	600,00
Дата предложения		22.09.2023г.	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес		Московская область, Домодедовский район	Московская область, Домодедово городской округ, Тургенево деревня	Московская область, Домодедово городской округ, Красиное деревня, 8	Московская область, Домодедово городской округ, Белые Столбы деревня	Московская область, Ленинский городской округ, Володарского поселок
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		597,53	1 004,57	709,84	600,00
Корректировка на торг	%		-18,00%	-18,00%	-18,00%	-18,00%
Величина корректировки	руб.		-107,56	-180,82	-127,77	-108,00
Скорректированная цена	руб. /кв. м		489,97	823,75	582,07	492,00
Площадь земельного участка	кв. м	<b>29 800,00</b>	92 380,00	21 900,00	225 404,00	20 000,00
Корректировка	%		9,476%	-2,441%	17,580%	-3,146%
Величина корректировки			46	-20	102	-15
Скорректированная цена	руб. /кв. м		536,40	803,64	684,40	476,52
Состояние		не застроен	не застроен	не застроен	не застроен	не застроен
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		536,40	803,64	684,40	476,52
Форма		по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для использования по целевому назначению и разрешенному использованию	по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для использования по целевому назначению и разрешенному использованию	по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для использования по целевому назначению и разрешенному использованию	по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для использования по целевому назначению и разрешенному использованию	по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для использования по целевому назначению и разрешенному использованию
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб. /кв. м		<b>536,40</b>	<b>803,64</b>	<b>684,40</b>	<b>476,52</b>
Коэффициент вариации					<b>23,60%</b>	
Общая валовая коррекция	руб./кв.м.		751	1 205	940	723
в % от цены продажи	%		125,68%	119,95%	132,42%	120,50%
Коэффициент соответствия объекту оценки			0,80	0,83	0,76	0,83
Весовой коэффициент			0,25	0,26	0,24	0,26
Средневзвешенная стоимость за 1 кв. м	руб./кв. м				<b>631,00</b>	
Стоимость за объект, округленно	руб.				<b>18 800 000,00</b>	
Итоговая стоимость за объект с учётом корректировки на ограничения и обременения, округленно	руб.				<b>1,00</b>	

**Итоговая величина справедливой стоимости, рассчитанная сравнительным подходом**

Таблица 16

<b>Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, общей площадью: 248900 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский</b>	<b>1 руб.</b>
<b>Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, общей площадью: 275000 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский</b>	<b>1 руб.</b>
<b>Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, общей площадью: 29820 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский</b>	<b>1 руб.</b>

## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов в оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.

2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.

3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).

4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество постройки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

5. Ограничительные условия, накладываемые на каждый из применяемых подходов в оценке.

В данном случае расчет рыночной стоимости объекта оценки осуществлялся одним подходом: сравнительным.

Учитывая вышесказанное, сравнительному подходу присваивается весовой коэффициент 1.

### Удельные веса подходов

Таблица 17

Удельный вес подходов	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
	0,00%	100,00%	0,00%

### Согласование рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 18

№ п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки по подходу, руб.			Согласованная справедливая стоимость, округленно, руб.
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, общей площадью: 248900 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский	-	1	-	1
2	Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, общей площадью: 275000 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский	-	1	-	1
3	Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, общей площадью: 29820 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский	-	1	-	1
	Итого:				3

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

**3 (Три) рубля**



### 13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость недвижимого имущества составляет:

**3 (Три) рубля.**

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Согласованная справедливая стоимость, округленно, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, общей площадью: 248900 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский	1
2	Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, общей площадью: 275000 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский	1
3	Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, общей площадью: 29820 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский	1

Оценщик  
ООО «Эксперт Центр»

Генеральный директор  
ООО «Эксперт Центр»



М.А. Соколова

И.В. Терновский

#### 14. ПРИЛОЖЕНИЯ

<b>Приложение 1</b>	<b>Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>
<b>Приложение 2</b>	<b>Информация по аналогам</b>
<b>Приложение 3</b>	<b>Документы оценщиков</b>

**Приложение 1.**

**Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Лист 2

сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют
дата государственной регистрации права;	17.11.2005
номер государственной регистрации права;	50-50-28/035/2005-394
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права;	21.12.2006 Договор купли-продажи земельных участков
правообладатель;	Закрытое акционерное общество "Русская недвижимость", ИНН: 7701678340
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица;	данные отсутствуют
вид зарегистрированного права, доля в праве;	Собственность
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют
дата государственной регистрации права;	21.12.2006
номер государственной регистрации права;	50-50-28/054/2006-204
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права;	08.09.2010 Заявка на приобретение инвестиционных паев, Акт приема-передачи земельного участка, Правила доверительного управления Регимом закрытым паевым инвестиционным фондом "Перспектива-Фонд второй" под управлением ООО Управляющей компании Феминг Фэмил энд Партнерс
3	Получитель выписки Артемова Анастасия Александровна

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые несут ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости  
Федеральное казначейство органов государственной власти Московской области

№ КУВН-001/2023-212217961

18.09.2023г.

На основании запроса от 18.09.2023, поступившего на рассмотрение 18.09.2023, сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50-28/0010618-20
	Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес: ориентир, обл. Московская, р-н Домодедовский, г. Домодедово.
2	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Регимый закрытый паевой инвестиционный фонд "Перспектива-Фонд второй"
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Общая долевая собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:	08.09.2010
	номер государственной регистрации права:	50-50-28/046/2010-214
2.2	правообладатель:	Закрытое акционерное общество племенной завод "Константиново", ИНН: 5009019728
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность

полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия

М.П.



Лист 2

	дата государственной регистрации права:	17.11.2005
	номер государственной регистрации права:	50-50-28/035/2005-393
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	21.12.2006 Завление о регистрации
2.3	правообладатель:	Закрытое акционерное общество "Русская недвижимость", ИНН: 7701678340
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:	21.12.2006
	номер государственной регистрации права:	50-50-28/054/2006-201
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	08.09.2010 Завление на приобретение инвестиционных паев, Акт приема-передачи земельных участков, Протокол доверительного управления Регистром закрытым паевым инвестиционным фондом "Перспектива-фонд второй" под управлением ООО Управляющей компании "Флеминг-Фэмилли энд Партнерс"
3	Получатель выписки	Хомутова Екатерина Олеговна

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность законодательством Российской Федерации

	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

Федеральное публичное акционерное общество "Роскадастр" по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав

№ КУВН-001/2023-212218900

18.09.2023:

На основании запроса от 18.09.2023, поступившего на рассмотрение 18.09.2023, сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода права на:

1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50-28/005/0209-6
	Местоположение:	Московская обл, район Домодедовский
2	Зарегистрировано:	Регистр закрытый паевой инвестиционный фонд "Перспектива-фонд второй"
2.1	правообладатель:	данные отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Общая долевая собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:	08.09.2010
	номер государственной регистрации права:	50-50-28/046/2010-215
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
2.2	правообладатель:	Закрытое акционерное общество племенной завод "Константино", ИНН: 5009019728
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.





Лист 2

	дата государственной регистрации права:	09.09.2010
	номер государственной регистрации права:	50-50-28/046/2010-221
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Инвест-Холдинг-Строй", ИНН: 7702620706
2.3	правообладатель:	данные отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	Собственность
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	18.12.2006
	дата государственной регистрации права:	50-50-28/054/2006-134
	номер государственной регистрации права:	19.06.2008
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	Договор купли-продажи земельного участка "ЦентрИнвест", ИНН: 7707607547
2.4	правообладатель:	данные отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	Собственность
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	19.06.2008
	дата государственной регистрации права:	50-50-28/037/2008-056
	номер государственной регистрации права:	09.09.2010
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	Правла доверительного управления Регионам закрытым паевым инвестиционным фондом "Перспектива-фонд второй" под управлением ООО Управляющей компании "Флеминг-Финанс энд Партнерс". Заявка на приобретение инвестиционных паев, Акт приема-передачи земельных участков
3	Получатель выписки	Хомутова Екатерина Олеговна

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

**ЭКСПЕРТ ЦЕНТР**  
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0681060874013302020376AC5C8425108  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМУЩЕСТВЕННОЙ ОЦЕНКИ  
Действителен с 27.06.2012 по 19.09.2024

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав

18.09.2023г.

№ КУВН-001/2023-212220317

На основании запроса от 18.09.2023, поступившего на рассмотрение 18.09.2023, сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50-28/0050313:31
	Местоположение:	Московская обл., район Домодедовский
2	Зарегистрировано:	Закрытое акционерное общество племенной завод "Константиново", ИНН: 5009019728
2.1	правообладатель:	данные отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	Собственность
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	04.05.2006
	дата государственной регистрации права:	50-50-28/015/2006-355
	номер государственной регистрации права:	18.12.2006
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	Договор купли-продажи земельного участка
2.2	правообладатель:	Региональный паевой инвестиционный фонд "Перспектива-фонд второй"
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Общая долевая собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

**ЭКСПЕРТ ЦЕНТР**  
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0681060874013302020376AC5C8425108  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМУЩЕСТВЕННОЙ ОЦЕНКИ  
Действителен с 27.06.2012 по 19.09.2024

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

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

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

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

В целях подделки кредитных договоров от имени замлинков, неустановленные следствием лица на члена сотрудников ООО «Евразия Логистикс» передали подмогавшим в АО «Банк ТуранАлем» договоры кредитования с последним лицом из числа сотрудников компании «Ист Бридж Кэпитал», которые организовали подписание договоров у находящихся в установленном следствием месте директора компании «Highbond Associates Limited» Joshua Inzi Rita Alexander, директора компании «Netgold Services Limited» Cynthia Berry McInlor, директора компании «Kimos Limited» Vanessa Payer, директора компании «Starwood Contracts Limited» Alan Prewater, директора компании «Toros Limited» Jennifer Kasa, директора компании «Winterra Holdings Limited» Annaliese

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г.р. Москва

25 октября 2011 года

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

установил:

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

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

На делем выданы возвратные полученные в кредит денежные средства, удалявшие предметы за пользование кредитом и представлявшие обеспеченные исполнением обязательств перед банком. Аблязов М.К. совместно с другими участниками организованной группы, путем обмена и злоупотребления доверием членов кредитного комитета и сотрудников АО «БТА Банк», организовал получение в АО «БТА Банк» ряда кредитов компаниям, фактически принадлежавшим Аблязову М.К., суммируя полученные в АО «БТА Банк» денежные средства в размере более 1,5 млрд. долларов США и 250 млн. евро, по в чем совершил сделки с имуществом, приобретенным в результате совершения преступлений, в целях прикрытия



Jean-Louis и представлено на подписанных экземплярах печатей эти компании. Подписанные таким образом и заверенные печатями юридически лица договоры были возвращены в ООО «Славинвестбанк» по адресу г. Москва, 1-й Гонимарный пер., д. 8, стр. 6, а затем переданы для подписания предоставления печатей в АО «Банк ТуранАлем». Подписанные со стороны АО «Банк ТуранАлем» и заверенные печатями банка кредитные договоры были переданы неустановленным следствием сотрудникам ООО «Браззи Логистик» для их хранения.

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

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

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

В целях приятия возможности законности приобретения денежных средств АО «БГА Банк», вследствие чего вскрыть совершение денежных средств АО «БГА Банк» для Указание Волкову А.Д. и Трофимову А.Г. приобщены к делу материалы «Дружба» комитета учета сенсоров деятельности в Санкт-Петербурге) АО «Банк ТуранАлем».

Выполняя указание Абязова М.К., Волков А.Д. совместно с Трофимовым А.Г., Веротыным Д.А., Болдаренко А.В., Волковым А.И. осуществили все по приобретению на часть похищенных денежных средств земельных участков сельскохозяйственного назначения у ЗАО «Племзона» влад «Книстанино», фактически принадлежащее ЗАО «Дружба» (государственный директор компании ЗАО «Россельхозинформ») (государственный директор Болдаренко А.В.).

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

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

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

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

В целях похищения кредитных договоров от имени «Компаний, неустановленные следствием лица из числа сотрудников ООО «Браззи Логистик» передали подготовленные в АО «Банк ТуранАлем» договора кредитования, которые лица из числа сотрудников компании «Нет Браззи Логистик», которые организовали подписание договоров у находящихся в неустановленном следствием месте директора компании «Highbond Associates Limited» Joolana Ilnzi Rita Alimolov, директора компании «Netgold Services Limited» Sushila Beryl Alimolov, директора компании «Kimos Limited» Yakessa Piret, директора компании «Starwood Contracts Limited» Alimolov Beswalar директора компании «Toros Limited» Jennifer Kara директора компании «Winterra Holdings Limited» Anshabala



Limiteds (Республика Сейшелы), «Rimos Limited» (Республика Сейшелы), «Starwood Contacts Limited» (Республика Сейшелы), «Toros Limited» (Республика Сейшелы), «Winteta Holdings Limited» (Республика Сейшелы) представителями АО «БТА Банк» заявлен гражданский иск, который в тот же день (28.07.11) постановлением следователя удовлетворен в полном объеме и АО «БТА Банк» признан гражданским истцом на сумму установленного ущерба принятого АО «БТА Банк» в результате преступления.

Анализируя материалы уголовного дела, предварительное следствие приходило к обоснованному выводу о том, что земельные участки кадастровыми номерами: 50:28:005 02 12:0002, 50:28:005 02 09:0003, принадлежащие ООО «Строй-Элит»; 50:28:005 01 07:0003, принадлежащий ООО «Фрегат»; 50:28:005 04 21:0019, 50:28:005 04 21:0030, принадлежащие ООО «СпецЭнергоСтрой»; 50:28:005 04 21:0020, 50:28:005 04 21:0014, принадлежащие ООО «ИнвестХолдингСтрой»; 50:28:005 03 12:0002, принадлежащий ЗАО «Бизнес-Элит»; 50:28:005 03 13:0023, 50:28:005 03 13:0022, 50:28:005 04 21:0015, 50:28:005 04 21:0031, 50:28:005 04 21:0013, 50:28:005 02 12:0004, 50:28:005 03 13:0019, 50:28:005 03 13:0020, 50:28:005 03 13:0021, принадлежащие ЗАО «Центральная девелоперская компания»; 50:28:005 04 21:0022, принадлежащий ООО «ИнвестХолдингСтрой»; 50:28:005 03 13:0031, принадлежащий ООО «ЦентриИнвест»; 50:28:005 04 21:0032, 50:28:005 02 08:0010, принадлежащие ООО «ИнвестХолдингСтрой»; 50:28:005 02 09:0009, 50:28:005 02 01:0066, 50:28:001 06 18:0020, 50:28:005 02 08:0009, принадлежащие ЗАО «Русская Недвижимость»; 50:28:005 01 04:58, 50:28:005 01 04:59, принадлежащие ООО «Евразия Недвижимость», получены указанными юридическими лицами в результате преступных действий обвиняемых Аблязова М.К., Волкова А.Д., Бондаренко А.В., Белова А.И., Воротины Д.А. и находящихся в розыске подозреваемых Трофимов А.Г., Коноко И.В., Солдатов Р.В., а так же использовались для организации финансирования организованной группы указанных земельных участки использовались обвиняемыми Аблязовым М.К., Волковым А.Д., Бондаренко А.В., Беловым А.И. и Воротиным Д.А. для участия в сделке по покупке деятельности ООО «Строй-Элит», ООО «Фрегат», ООО «Строй-Элит», ООО «СпецЭнергоСтрой», ООО «ИнвестХолдингСтрой», ЗАО «Бизнес-Элит», ООО «ЦентриИнвест», ЗАО «Центральная девелоперская компания», ЗАО «Русская недвижимость», ООО «Евразия Недвижимость» и иных денежных средств в АО «БТА Банк».

14 октября 2011 года предьявлено обвинение (зачто) Трофимову А.Г. и Улюченко А.А. в совершении преступления, предусмотренного ч.4 ст.189 УК Российской Федерации.

В тот же день (14.10.2011г.) обвиняемый Улюченко А.А. постановлением следователя обвинен в розыске.

343

ООО «ИнвестХолдингСтрой» (генеральный директор Белов А.И.), ЗАО «Бизнес-Элит» (генеральный директор Гришуткин В.Г.), ЗАО «Центральная Девелоперская Компания» (генеральный директор Фатеева А.В.), ООО «ЦентриИнвест» (генеральный директор Хусинова Д.К.), ООО «Строй-Элит» (генеральный директор Воротины Д.А.), контролируемые в интересах Аблязова М.К.

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

Продолжая свои преступные действия, преследуя цель не допустить обращение взыскания на земельные участки общей площадью 2496 га, принадлежащие ЗАО «Русская Недвижимость», ООО «ИнвестХолдингСтрой», ЗАО «Бизнес-Элит», ЗАО «Центральная Девелоперская Компания», ООО «ЦентриИнвест», ООО «Строй-Элит», представленные ранее в ипотеку АО «Банк ТуранАлем» для придания видимости правомерного характера получения кредитов, Аблязов М.К. в период с 20 по 30 января 2009 года дал указание Волкову А.Д. и Трофимову А.Г. организовать прекращение прав ипотеки АО «Банк ТуранАлем», действуя по указанию Аблязова М.К., Волков А.Д. совместно с Воротиным Д.А., Бондаренко А.В. и Беловым А.И. подготовили и подложили соглашения о расторжении ипотеки, которые передали в управление ФРС по Московской области, которая в период с марта по май 2009 года прекратила ипотеку АО «БТА Банк» на земельные участки общей площадью 2496 га, принадлежащие ЗАО «Русская недвижимость», ООО «ИнвестХолдингСтрой», ЗАО «Бизнес-Элит», ЗАО «Центральная Девелоперская Компания», ООО «ЦентриИнвест», ЗАО «Строй-Элит», в результате чего обращение взыскания на них по долгам компаний «Highbond Associates Limited» (Республика Сейшелы), «Netgold Services Limited» (Республика Сейшелы), «Rimos Limited» (Республика Сейшелы), «Starwood Contacts Limited» (Республика Сейшелы), «Toros Limited» (Республика Сейшелы), «Winteta Holdings Limited» (Республика Сейшелы), не возвративших полученные кредиты, не уплативших проценты за пользование ими, не предоставивших обеспечения исполнения своих обязательств и не имеющих какого-либо имущества, оказалось невозможным.

В результате указанных действий Аблязов М.К. совместно с Волковым А.Д., Трофимовым А.Г., Беловым А.И., Бондаренко А.В., Воротиным Д.А. и иными, не установленными следствием лицами, совершил хищение денежных средств АО «Банк ТуранАлем» путем обмена и закусурблевыми доверием целевых кредитных лимитов и сотрудников АО «Банк ТуранАлем» в составе организованной группы в размере 848 239 838 долларов США, причинил ущерб АО «БТА Банк» на сумму 23 млрд. 379 млн. 061 тыс. 979 рублей 08 копеек, что является особо крупным размером, то есть преступление, предусмотренное ч. 4 ст.189 УК Российской Федерации.

28 июля 2011 года по личному уголовному делу в шести эпизодах заявлен гражданский иск АО «БТА Банк» под видом адвоката ООО «Highbond Associates Limited» (Республика Сейшелы), «Netgold Services



349

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

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

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

Исследовав представленные материалы, суд приходит к следующему.

Согласно ч.1 ст. 115 УПК РФ следователь с согласия руководителя следственного органа выносит постановление о наложении ареста на имущество, установленное ст. 165 УПК РФ о наложении ареста на имущество обвиняемого (подозреваемого) или лица инд. личности материально ответственного за из. действия, для обеспечения исполнения приговора в виде гражданского иска, других имущественных взысканий или возмещения конфискации имущества, указанного в ч.1 ст.104-1 УК РФ.

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

В соответствии с ч.2 ст. 115 УПК РФ, арест может быть наложен на имущество, принадлежащее у других лиц, если есть достаточные основания полагать, что это имущество в результате преступных действий подозреваемого, обвиняемого либо исполнителем или посредником в совершении преступления в качестве орудия преступления либо для финансирования

4

терроризма, организованной группы, незаконного вооруженного формирования, преступного сообщества (преступной организации).  
Из представленных суду материалов уголовного дела следует, что в результате инкриминируемых органом предварительного расследования обвиняемым Абылову М.К. и Удовенко А.А., подозреваемым Трофимову А.Г., Волкову А.Д., Колонко И.В., Паку Д.В., Бондаренко А.В., Белову А.И., Воротинычеву Д.А., Соловченко Р.В., преступных действий совершенных ими в составе организованной группы, потерпевшему АО «БТА Банк» причинен имущественный ущерб в размере свыше 19 млрд.руб., о взыскании которого потерпевшим заявлен гражданский иск, и из предоставленных суду материалов уголовного дела следует, что имеются достаточные основания полагать, что данные земельные участки получены в результате преступных действий указанных подозреваемых и обвиняемых.

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

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

постановил:

Разрешить наложение ареста на имущество:

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









земельный участок общей площадью 473 510 (четыреста семьдесят три тысячи пятьсот десять) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район. Кадастровый номер 50:28:0000000:210, категория земель: земли поселений;

земельный участок общей площадью 328 296 (триста двадцать восемь тысяч двести девяносто шесть) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район. Кадастровый номер 50:28:0050104:123, категория земель: земли поселений;

земельный участок общей площадью 664 000 (шестьсот шестьдесят четыре тысячи) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район. Кадастровый номер 50:28:0050104:124, категория земель: земли поселений.

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

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

Судья:



Итого прошито, пронумеровано и прошито скрепкой

Судья \_\_\_\_\_

Секретарь \_\_\_\_\_





**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

12 сентября 2012 года

гор. Москва

Первой районный суд гор. Москва в составе председательствующего судьи Цедервайс Г.В. при секретаре Гусевой Г.И., рассмотрев в открытом судебном заседании постановление старшего следователя по ОВД 1 отдела Управления по расследованию организованной преступной деятельности Следственного департамента МВД России Бузило 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 Бузило 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., Боядаренко А.В., Белова А.И., Веротынцева Д.А., Соловченко 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.4,2, 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 объявлены 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.4,2,3 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., Уловенко А.А. и иные соучастники организованной преступной группы разработали схему хищения денежных средств Банка с использованием компаний «Global King Enterprises Limited», «Lion Asiarac Limited», «Tortuga Services Limited», «Highbond Associates Limited», «Netgold Services Limited», «Starwood Contracts Limited», «Netgold Services Limited», «Kimos Limited», «Adorna Investments Limited», «Prinus Holdings Limited», «Winterra Holdings Limited», «Adorna Недвижимость», ООО «ИнвестХолдингСтрой».

В ходе реализации данной схемы компаниями «Global King Enterprises Limited», «Lion Asiarac Limited», «Tortuga Limited», «Highbond Associates Limited», «Netgold Services Limited», «Kimos Limited», «Starwood Contracts Limited», «Netgold Holdings Limited», «Adorna Investments Limited», «Prinus Holdings Limited», «Torus Holdings Limited», «Adorna Недвижимость» 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.п., vicinity дер. Красная Пахра (ООО «Пахра Филдз»);

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, vicinity с. Констаминово (ЗАО «Русская Недвижимость»);

После чего, не желая возвращать кредит и платить по нему проценты, Аблязов М.К., в соучастии с Волковым А.Д., Уловенко А.А. и неустановленными лицами, изготовившими по его указанию подложные соглашения о расторжении договоров ипотеки между ООО «Пахра Филдз», ЗАО «Русская Недвижимость» и АО «БТА Банк», дал указание неустановленным лицам, изготовившим 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 Asiarac Limited», «Tortuga Limited», «Highbond Associates Limited», «Netgold Services Limited», «Kimos Limited», «Starwood Contracts Limited», «Torus Limited», «Winterra Holdings Limited», «Adorna Investments Limited», «Prinus Holdings Limited», ничем не были обеспечены, и земельные участки в результате преступных действий Аблязова М.К., Волкова А.Д., Уловенко 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., Уловенко 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 Фэмбли энд Партнерс» в счет оплаты приобретенных инвестиционных паяв.

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 (п.п. 128-130, 160-166).

С целью обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска, Фрунчк имущественных взысканий, обеспечения прав и законных интересов собственников и потерпевших, старший следователь по ОВД управления по расследованию организованной преступной деятельности Следственного департамента МВД России Бузило Н.Н. с согласия руководителя Следственного органа обратилась 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,



С учетом владения, в целях защиты законных интересов потерпевшего АО «БТА Банк» и обеспечения гражданского иска, суд приходит к выводу, что доводы, приведенные в обоснование наложения ареста на имущество, находящегося в собственности ООО УК «Флеминг Фэмилли энд Партнерс», являются обобщенными, так как подтверждаются соответствующими материалами уголовного дела, в том числе, что данные земельные участки были получены в результате преступных действий лиц, указанных в постановлении об аресте, а также в отношении лиц, указанных в постановлении об аресте, в том числе, что данные земельные участки были получены в результате преступных действий Аблязова М.К., Волкова А.Д. и их соучастников.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 115, 165 УПК РФ, суд

#### ПО С Т А Н О В И Л:

Разрешить наложение ареста на имущество, находящееся в управлении ООО УК «Флеминг Фэмилли энд Партнерс»:

- земельный участок с кадастровым номером 50:27:002.01.18:0101, общей площадью 764 000 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., vicinity дер. Красная Пахра;
- земельный участок с кадастровым номером 50:28:005.04.21:235, общей площадью 922 000 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домоделовский район, юго-восточная часть квартала 50:28:005.04.21;
- земельный участок с кадастровым номером 50:28:005.02.09:006, общей площадью 275 000 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домоделовский район, vicinity с. Константиново;

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

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

Судья: 

расположенные в Домоделовском и Подольском районах Московской области, находящиеся в собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой», ЗАО «Центральная девелоперская компания», ООО «ЦентрИнвест», ООО «Бизнес Элит», ООО «Пахра Филд», ЗАО «Русская недвижимость», и переданные в качестве паев в вышесказанные инвестиционные фонды под управлением ООО УК «Флеминг Фэмилли энд Партнерс», получены данными юридическими лицами в результате преступных действий обвиняемых Аблязова М.К., Волкова А.Д., Бондаренко А.В., Белью А.И., Воротанцева Д.А. и находящихся в розыске обвиняемых Протимова А.Г., Солдатенко Р.В., Козыко И.В., Удовенко А.А., а также других лиц, для последующей продажи и использования полученной денежной 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 за личное материальное обогащение.

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

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

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

В соответствии с ч.3 ст. 115 УПК РФ арест может быть наложен на имущество, находящееся у других лиц, если есть достаточные основания полагать, что оно используется в результате преступных действий подозреваемого, обвиняемого либо преступника либо для финансирования терроризма, организованной группы (организации) либо для финансирования терроризма, организованной группы, (организации).

Из представленных суду материалов уголовного дела, в том числе из материалов уголовного дела (т.1 л.д. 38-59) и Волкову А.Д. (т.1 л.д. 60-123) в управлении ООО УК «Флеминг Фэмилли энд Партнерс», получены ООО «ИнвестХолдингСтрой», ЗАО «Центральная девелоперская компания», ООО «ЦентрИнвест», ООО «Бизнес Элит», ООО «Пахра Филд», ЗАО «Русская недвижимость» и в результате преступных действий Аблязова М.К., Волкова А.Д. и их соучастников, при этом АО «БТА Банк» причинен материальный ущерб.



по Московской области), ЗАО «Русская недвижимость», ООО УК «Джи Эйч Пи», ООО «АМТ БАНК» с участием в качестве третьих лиц Highbond Associates Ltd (республика Сейшельские острова), Компании Vnindall Holding Sarl. (Люксембург) и Центрального Банка Российской Федерации признаны действительными соглашения и договоров, незаконными действиями Управления Росреестра по Московской области и обязанию устранить допущенные нарушения и по встречному исковому заявлению ЗАО «Русская недвижимость» к АО «БТА Банк» с участием в качестве третьих лиц ООО УК «Джи Эйч Пи», ООО «АМТ БАНК» и Центрального Банка Российской Федерации о признании прекратившейся с 29.04.2008г. ипотеки, возникшей на основании договора об ипотеке от 29.01.07г., заключенного между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк» в обеспечение обязательств Компании Vnindall Associates Ltd (Республика Сейшельские Острова) по Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/06/138 от 15.12.06г. и Кредитному договору №2000/06/100/2726 от 16.12.06г.

#### УСТАНОВИЛ:

Акционерное общество «БТА Банк» (далее - АО «БТА Банк») обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее - Управление Росреестра по МО), закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость» (далее - ЗАО «Русская недвижимость»), обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Флеминг Фэмлин энд Партнерс» (далее - ООО УК «Флеминг Фэмлин энд Партнерс»), обществу с ограниченной ответственностью «АМТ БАНК» (далее - ООО «АМТ БАНК») с требованиями, уточненными в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о признании недействительным соглашения от 06.10.2008г. о расторжении договора об ипотеке от 29.01.07г. оформленного между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк», применении последствий недействительности сделки в виде признания (восстановления) права залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02:09:0006, земельный участок площадью 550



## ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, www.10aas.arbitr.ru

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва  
07 марта 2014 года

Дело № А41-18365/11

Резолютивная часть постановления объявлена 06 февраля 2014 года  
Постановление изготовлено в полном объеме 07 марта 2014 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего судьи Копылова С.А.,  
судей Катынской Н.Н., Коротковой Е.Н.,

при ведении протокола судебного заседания: Нетребковой А.С.,  
при участии в заседании:

от АО «БТА Банк»: Каратаева А.В., по доверенности от 31.01.2014 №01-288-1/447;

от ЗАО «Русская недвижимость»: Симонова Т.П., по доверенности от 01.07.2012;

от ООО УК «Джи Эйч Пи»: Аверьянова А.А., по доверенности от 14.01.2014;

от ООО «АМТ БАНК»: Хавкин П.В., по доверенности от 30.12.2013;

от Центрального Банка Российской Федерации: Галена Е.Е., по доверенности от 28.10.2013 №458;

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области: не явились, извещены;

от Highbond Associates Ltd (республика Сейшельские острова) и Компании Vnindall

Holding Sarl. (Люксембург) не явились, извещены;

рассмотрев в судебном заседании дело № А41-18365/11, по первоначальному исковому заявлению АО «БТА Банк» к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (Управление Росреестра

300 кв. м. кадастровый номер 50-28-005 02 09: 0005, земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50-28-005 02 01: 0066, земельный участок площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50-28-005 02 08: 0009, земельный участок площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50-28-001 06 18: 0020, о признании незаконными действий Управления Росреестра по МО, выразившихся в государственной регистрации соглашения от 06.10.08 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.07, государственной регистрационной номер записи № 50-50-98/008/2009-259 от 20.02.09, погашении регистрационных записей об ипотеке земельных участков, возникшей из договора ипотеки от 29.01.07, зарегистрированного 24.09.07 Управлением Росреестра по МО за № 50-50-98/018/2007-107, государственной регистрацией договора ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.09, государственной регистрационной номер записи № 50-50-98/013/2009-448 от 29.07.09, государственной регистрации договора ипотеки № 50-13/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.09, государственной регистрационной номер записи № 50-50-98/024/2009-13 1 от 27.08.09, государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», доверительного управления в пользу ООО УК «Флеминг Фэмбли энд Партнерс» в отношении следующих земельных участков: площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50-28-005 02 09/0006, государственной регистрационной номер записи № 50-50-28/046/2010-215 от 08.09.10, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50-28-001 06 18: 0020, государственной регистрационной номер записи № 50-50-28/046/2010-214 от 08.09.10, погашении регистрационных записей о праве собственности ЗАО «Русская недвижимость» в отношении следующих земельных участков: площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50-28-005/209-0006, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50-28-001 06 18: 0020, в связи с совершением сделки по их передаче в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», признании недействительным договора ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.09, применении последствий недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ БАНК» на земельный участок площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50-28-005 02 08: 0009, признании недействительным договора ипотеки № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.09, применении последствий недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки)

ООО «АМТ БАНК» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50-28-005 02 09: 0005, земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50-28-005 02 01: 0066, признании недействительной сделки по передаче ЗАО «Русская недвижимость» следующих земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»: площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50-28-005 02 09: 0006, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50-28-001 06 18: 0020, применить последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции; обязанности Управления Росреестра по МО аннулировать регистрационную запись № 50-50-98/008/2009-259 от 20.02.09 г. о государственной регистрации соглашения от 06.10.08 г. о расторжении договора об ипотеке от 29.01.07, восстановить регистрационные записи о государственной регистрации договора ипотеки и ипотеке земельных участков, возникшей из договора ипотеки от 29.01.07, аннулировать регистрационную запись № 50-50-98/013/2009-448 от 29.07.09 о государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.09 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него, аннулировать регистрационную запись № 50-50-98/024/2009-131 от 27.08.09 о государственной регистрации договора ипотеки № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.09 и регистрационные записи об ипотеке земельного участка, возникшей из него, аннулировать регистрационные записи о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», доверительного управления в пользу ООО УК «Флеминг Фэмбли энд Партнерс» в отношении следующих земельных участков: площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50-28-005 02 09: 0006, государственной регистрационной номер записей N 50-50-28/046/2010-215 от 08.09.10, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50-28-001 06 18: 0020, государственной регистрационной номер записей № 50-50-28/046/2010-214 от 08.09.10, а также восстановить регистрационные записи о праве собственности ЗАО «Русская недвижимость» на указанные земельные участки.

Определением Арбитражного суда Московской области от 20.06.2011 исковое заявление АО «БТА Банк» принято к производству, возбуждено производство по делу №А41-18365/11.



В свою очередь ЗАО «Русская недвижимость» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к АО «БТА Банк» о признании прекратившейся с 29.04.08 ипотеки, возникшей на основании договора об ипотеке от 29.01.07, заключенного между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк» в обеспечение обязательств Компании Btadall Associates Ltd (Республика Сейшельские Острова) по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/138 от 15.12.06 и кредитному договору № 2000/06/100/2726 от 16.12.06 на следующие земельные участки: земельный участок с кадастровым номером 50:28.005 02 09:0006 площадью 275 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; земельный участок с кадастровым номером 50:28.005 02 09:0005 общей площадью 550 300 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; земельный участок с кадастровым номером 50:28.005 02 01:0066 общей площадью 254 100 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; земельный участок с кадастровым номером 50:28.001 06 18:0020 общей площадью 248 900 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдольино; земельный участок с кадастровым номером 50:28.005 02 08:0009 общей площадью 688 200 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Олчипки.

Определением Арбитражного суда Московской области от 26.10.2011 исковое заявление ЗАО «Русская недвижимость» принято к производству, возбуждено производство по делу №А41-40757/11.

Определением суда от 25.11.11 дело № А41-40757/11 и дело № А41-18365/11 объединены в одно производство, объединенному делу присвоен № А41-18365/11.

Решением Арбитражного суда Московской области от 26.01.2012 в удовлетворении исковых требований АО «БТА Банк» отказано. Встречные исковые требования ЗАО «Русская недвижимость» о признании ипотеки в отношении земельных участков с кадастровым номером 50:28.005 02 09:0006 общей площадью 275 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; с кадастровым номером 50:28.005 02 09:0005 общей площадью 550 300 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, с кадастровым номером 50:28.005 02 01:0066 общей площадью 254 100

АИ-1006511  
6

кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, с кадастровым номером 50.28.001 06 18.0020 общей площадью 248 900 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино, с кадастровым номером 50.28.005 02 08.0009 общей площадью 688 200 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, переданных в залог АО «БТА Банк» по договору об ипотеке от 29.01.07 в обеспечение обязательств Vnufall Associates Ltd по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/138 от 15.12.06 и кредитному договору № 2000/06/100/2726 от 15.12.06, прекратившейся 29.04.08, удовлетворены.

Десятый арбитражный апелляционный суд, установив факт отсутствия доказательств надлежащего извещения судом первой инстанции компаний Highbond Associates Ltd (республика Сейшельские острова), Компании Vnufall Holding Sarl (Люксембург) о времени и месте судебного разбирательства, определением от 13.06.2012 перешел к рассмотрению дела по правилам суда первой инстанции.

Определением от 07.11.2012 апелляционный суд привлек к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора Центральный банк Российской Федерации.

Определением Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2012 производство по делу было приостановлено до вступления в законную силу приговора Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 19.10.12 по уголовному делу № 1-9/12.

Определением Десятого арбитражного апелляционного суда от 28.02.2013 производство по делу возобновлено.

При пересмотре решения от 26.01.2012 Десятый арбитражный апелляционный суд установил, что имеются безусловные основания для отмены судебного акта, предусмотренные п.2 ч.4 ст.270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и постановлением от 05.06.2013 отменил решение Арбитражного суда Московской области от 26.01.2012.

Постановлением от 05 июня 2013 года по настоящему делу Десятый арбитражный апелляционный суд отказал в удовлетворении первоначального иска, удовлетворив встречные исковые требования ЗАО «Русская недвижимость» о признании потоки в отношении земельных участков, с кадастровым номером 50.28.005 02 09.0006 общей площадью 275 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская область,

АИ-1006511  
7

Домодедовский район, вблизи с. Константиново, с кадастровым номером 50.28.005 02 09.0005 общей площадью 550 300 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, с кадастровым номером 50.28.005 02 01.0066 общей площадью 254 100 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, с кадастровым номером 50.28.001 06 18.0020 общей площадью 248 900 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино, с кадастровым номером 50.28.005 02 08.0009 общей площадью 688 200 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, переданных в залог АО «БТА Банк» по договору об ипотеке от 29.01.07 в обеспечение обязательств Vnufall Associates Ltd по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/138 от 15.12.06 и кредитному договору № 2000/06/100/2726 от 15.12.06, прекратившейся с 29.04.08.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 26 сентября 2013 года по настоящему делу постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.06.2013 отменено, дело направлено на новое рассмотрение в Десятый арбитражный апелляционный суд.

В судебное заседание апелляционного суда явился представитель АО «БТА Банк», который поддержал первоначальные исковые требования, против удовлетворения встречного иска возражал.

Так же в судебное заседание явились, представители ООО «АМТ БАНК», ООО УК «Джи Эйч Пи», ЗАО «Русская недвижимость», Центрального Банка Российской Федерации, которые возражали на доводы первоначального искового заявления и поддержали доводы встречного искового заявления.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Highbond Associates Ltd (республика Сейшельские острова), Компании Vnufall Holding Sarl (Люксембург) своих представителей в судебное заседание не направили.

Дело рассмотрено в соответствии со ст. 121 - 124, 153, 156 АПК РФ в отсутствие представителей лиц (в том числе публично путем размещения информации на официальном сайте суда [www.10arbitr.ru](http://www.10arbitr.ru)), извещенных надлежащим образом о



времени и месте рассмотрения дела, но не явившихся в заседание и не направивших своих представителей.

Исследова материалы дела, доводы оспариваемого и встречного иссков, заслушав представителей лиц, участвующих в судебном заседании, апелляциянный суд полагает, что исковое заявление АО «БТА Банк» подлежит удовлетворению в части, в удовлетворении встречного искового заявления ЗАО «Русская недвижимость» подлежат отказать.

Как следует из материалов дела, 15.12.06г., между АО «БТА Банк» (кредитор) и Компанией Highbond Associates Ltd (республика Сейшельские острова) (заемщик) заключены Генеральный кредитный договор №2000/06/138 (об установлении лимита кредитования) (том 1 л.д. 59-67) и Кредитный договор №2000/06/100/2726 (том 1 л.д. 81-87).

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по вышеназванным кредитным договорам между АО «БТА Банк» и ЗАО «Русская недвижимость», 29.01.07г., заключен договор об ипотеке (том 1 л.д. 100-108).

В соответствии с пунктом 1.1. указанного договора, его предметом являются следующие земельные участки:

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 275 000 кв.м., кадастровый номер 50.28.005 02.09.0006;

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 550 300 кв.м., кадастровый номер 50.28.005 02.09.0005;

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 254 100 кв.м., кадастровый номер 50.28.005 02.01.0066;

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, площадью 688 200 кв.м., кадастровый номер 50.28.005 02.08.0009;

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино, площадью 2.48 900 кв.м., кадастровый номер 50.28.001 06.18.0020.

24.09.07г., договор ипотеки зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области в установленном законе порядке, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации договора ипотеки №50-50-98/018/2007-107.

В связи с государственной регистрацией договора ипотеки, Управлением Росреестра по МО в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним были внесены записи об ипотеке в отношении вышеуказанных земельных участков.

29.04.2008г., на основании договора перевода долга №ДД 08-07 права и обязанности Компании Highbond Associates Ltd (республика Сейшельские острова) по Кредитным договорам № 2000/06/138 от 15.12.06г. и № 200/06/100/2726 от 15.12.06г. были переведены на Компанию Vnandall Holding Sml (Люксембург) (новый заемщик).

06.10.2008г., между АО «БТА Банк» и ЗАО «Русская недвижимость» заключено Соглашение о расторжении договора об ипотеке от 29.01.07г. (том 2 л.д. 1-2).

20.02.2009г., Управлением Росреестра по МО зарегистрировано указанное Соглашение о расторжении договора об ипотеке от 29.01.07г., о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации за №50-50-98/008/2009-259.

Регистрационные записи об ипотеке земельных участков погашены, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 19.04.2011г. №98/007/2011-7783, №98/007/2011-7785, №98/007/2011-7763, №98/007/2011-7762, №98/007/2011-7761 (том 2 л.д. 41-45).

04.06.2009г., между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «БТА Банк» (Россия) (после смены наименования – ООО «АМТ БАНК») заключен договор ипотеки №Р/00/08/8847/ДЗ/02 в обеспечение исполнения обязательств ЗАО «Логопарк Дружбно» по Кредитным договорам (том 2 л.д. 52-60).

Договор ипотеки №Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009г., зарегистрирован Управлением Росреестра по МО 29.07.2009г., о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации № 50-50-98/013/2009-448.



11

441-133611

В обоснование встречного иска о признании прекратившейся с 29.04.2008г. ипотеки, возникшей на основании договора об ипотеке от 29.01.07г., ЗАО «Русская недвижимость» указывает, что по договору перевода долга №ПД 08-07 от 29.04.2008г. осуществлен перевод долга с Компании Highbond Associates Ltd (Республика Сейшельские острова) на Компанию Windfall Holding Sarl (Люксембург). ЗАО «Русская недвижимость» не давало своего согласия АО «БТА Банк» отвечать за нового должника – Компанию Windfall Holding Sarl (Люксембург), на которую был переведен долг первоначального должника – Компании Highbond Associates Ltd (Республика Сейшельские острова), что является самостоятельным и безусловным основанием прекращения залоговых правоотношений.

Направляя настоящее дело на новое рассмотрение, Федеральный арбитражный суд Московского округа указал на необходимость определения характера спорных правоотношений и подлечьше применению нормы материального права, установить обстоятельства, которые входят в предмет доказывания, исходя из оснований заявленных требований, определить срок исковой давности, подлежащий применению к каждой из сопоставляемых сделок, а также момент начала течения данного срока, проверить и дать оценку всем доводам и возражениям по заявленным требованиям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации ничтожная сделка недействительна по основаниям, установленным Гражданским кодексом Российской Федерации независимо от признания ее таковой судом.

Как следует из материалов дела, 15.12.06г., между АО «БТА Банк» (кредитор) и Компанией Highbond Associates Ltd (республика Сейшельские острова) (заемщик) заключены: Генеральный кредитный договор №2000/06/138 (об установлении лимита кредитования) (том 1 л.д. 59-67) и Кредитный договор №2000/06/100/2726 (том 1 л.д. 81-87).

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по вышеуказанным кредитным договорам между АО «БТА Банк» и ЗАО «Русская недвижимость», 29.01.07г., заключен договор об ипотеке (том 1 л.д. 100-108).

В соответствии с пунктом 1.1. указанного договора, его предметом являлись земельные участки, расположенные в Домодедовском районе Московской области, близки села Константиново, деревень Авдотьино и Овчинки, с кадастровыми номерами

10

441-133611

Предметом договора ипотеки стал земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, vicinity д. Овчинки, площадью 688 200 кв.м., кадастровый номер 50-28-005 02 08- 0009.

06.07.2009г., между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «БТА Банк» (Россия) (после смены наименования – ООО «АМТ БАНК») заключен договор ипотеки №В/00/08/9061/Д3/02 в обеспечение исполнения обязательств ООО «СтройКонсалт Групп» по кредитным договорам (том 2 л.д. 64-72).

Договор ипотеки №В/00/08/9061/Д3/02 от 06.07.2009г., зарегистрирован Управлением Росреестра по МО 27.08.2009г., о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации № 50-50-98/024/2009-131.

Предметом Договора ипотеки стали следующие земельные участки: земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, vicinity с. Константиново, площадью 550 300 кв.м., кадастровый номер 50-28-005 02 09- 0005 и земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, vicinity с. Константиново, площадью 254 100 кв.м., кадастровый номер 50-28-005 02 01- 0066.

АО «БТА Банк» указало, что впоследствии после погашения регистрационных записей об ипотеке вышеуказанных земельных участков, ЗАО «Русская недвижимость» передано земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, vicinity с. Константиново, площадью 275 000 кв.м., кадастровый номер 50-28-005 02 09- 0006, а так же земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, vicinity д. Авдотьино, площадью 248 900 кв.м., кадастровый номер 50-28-001 06 18- 0020, в счет оплаты паяв рентного закрытого паяного инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Джл Эйч Пи».

Полагая, что все сделки совершенные после государственной регистрации ипотеки вышеуказанных земельных участков в пользу АО «БТА Банк», являются недействительными, а действия связанные с их государственной регистрацией незаконными АО «БТА Банк» обратились в Арбитражный суд Московской области с первоначальным иском, с учетом уточнения от 16.01.12г. (том 7 л.д. 35-37).

12  
44-1836/11  
50-28-0050209-0006, 50-28-0050209-0005, 50-28-0050201-0066, 50-28-0050208-0009, 50-28-0010618-0020

06.10.2008г. между АО «БТА Банк» и ЗАО «Русская недвижимость» заключено Соглашение о расторжении договора об ипотеке от 29.01.07г. (том 2 л.д. 1-2).

Требования АО «БТА Банк» мотивированы ничтожностью соглашения от 06.10.2008г. о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007г. (т.2 л.д.1-2) в связи с его подписанием неуполномоченным лицом, как противоречащего требованиям статьи 53 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В материалах дела имеется указанное Соглашение, заключенное между АО «БТА Банк» и ЗАО «Русская недвижимость» в г.Москве 06.10.2008г. и имеющее в реквизитах подписи, выполненные от имени управляющего директора - главы Представительства АО «БТА Банк» Хажаева И.Г. и генерального директора ЗАО «Русская недвижимость» Бондаренко А.В.

В подтверждение довода о ничтожности данного Соглашения истцом представлен приговор Дорогомиловского районного суда г.Москвы от 19.10.2012г. (т.20 л.д.30-90) и приговор Дорогомиловского районного суда г.Москвы от 15.04.2013г.

В соответствии с пунктом 4 статьи 69 АПК РФ вступивший в законную силу приговор суда по уголовному делу обязателен для арбитражного суда по вопросам о том, имели ли место определенные действия и совершены ли они определенным лицом.

На страницах 33 и 115 указанного приговора суд общей юрисдикции приводит установленные по уголовному делу обстоятельства, и описание действий лиц, имеющих отношение к рассматриваемому в настоящем деле спору.

В частности, судом общей юрисдикции в приговоре от 19.10.2012г. указано, что согласно заключения почерковедческой экспертизы, подписи от имени Хажаева И.Г., расположенная в разделах "От Залогодателя." "Управляющий директор - Глава Представительства ОА "БТА Банк" в строках " Хажаев И.Г." в Соглашении от 06.10.2008г. о расторжении договора ипотеки от 29.01.2007г. между залогодержателем АО "БТА Банк" и залогодателем ЗАО "Русская недвижимость" выполнены не Хажаевым И.Г., а другим лицом с подражаем подписи.

Также приговором суда установлено, что преследуя цель не допустить обращение взыскания на земельные участки, расположенные в Домодедовском районе Московской области, ранее представленные в ипотеку АО "БТА Банк" (в том числе участок

13  
44-1836/11  
принадлежащий ЗАО "Русская недвижимость"), членами организованной группы (подсудимыми), было принято решение организовать прекращение прав ипотеки АО "БТА Банк". Во исполнение намеченной цели, подложка реализовывать совместный преступный умысел, в Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области были представлены подложные соглашения о расторжении договоров ипотеки (в том числе на участок принадлежащий ЗАО "Русская недвижимость"), содержащие подложную подпись с подражанием подписи представителя АО "БТА Банка" Хажаева И.Г., достигнув договоренности о приеме документов для государственной регистрации во внеочередном порядке и без присутствия представителя АО "БТА Банка". На основании представленных подложных соглашений и заявлений, Управление ФРС России по МО прекратило ипотеку Банка на земельные участки (в том числе на участок принадлежащий ЗАО "Русская недвижимость").

Таким образом, Дорогомиловским районным судом г.Москвы были установлены незаконные действия подсудимых Волкова А.Д., Воробьянцева Д.А., Бондаренко А.В., Белова А.И. по изготовлению и представлению в Управление ФРС России по МО подложных документов о расторжении договора ипотеки от 29.01.2007г. между залогодержателем АО "БТА Банк" и залогодателем ЗАО "Русская недвижимость".

Приговором Дорогомиловского районного суда г.Москвы от 15.04.2013г. (стр. 6-7, 26) установлено, что должностным лицом Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области Уяновой Ж.Х., в нарушение законодательства, произвел прием документов на государственную регистрацию сделки расторжения договора ипотеки по земельным участкам, расположенным в Домодедовском районе Московской области вблизи села Константиново, деревень Авдотьино и Овчинки, с регистрационными номерами 50-28-0050201-0066, 50-28-0050209-0005, 50-28-0050209-0006, 50-28-0010618-0020, 50-28-0050208-0009.

Судом общей юрисдикции установлено, что совершенные Уяновой Ж.Х. действия вышли за пределы ее полномочий и повлекли существенное нарушение прав и законных интересов потерпевшего - АО "БТА Банк".

Таким образом, приведенными приговорами Дорогомиловского районного суда г.Москвы установлены действия ряда лиц по изготовлению, представлению и приему на



устранение, именно момент начала исполнения такой сделки, когда возникает производный от нее тот или иной неправовой результат, в действующем гражданском законодательстве избран в качестве определяющего для исчисления давностного срока.

Указанная правовая позиция изложена в Определении Конституционного Суда РФ от 08.04.2010 №456-О-О и согласуется с правовой позицией, содержащейся в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.03.2012г. №15051/11.

На основании представленных в дело доказательств суд апелляционной инстанции полагает, что исполнение сторонами условий Соглашения о расторжении договора ипотеки началось с даты его государственной регистрации (20.02.2009г.).

Вместе с тем, делая вывод о пропуске истцом срока исковой давности, суд первой инстанции необоснованно применил к заявленному требованию предусмотренный пунктом 2 статьи 181 ГК РФ годичный срок, установленный для предъявления требований о признании действительными оспоримых сделок.

Таким образом, Дескый арбитражный апелляционный суд полагает, что к моменту обращения истца в Арбитражный суд Московской области с заявлением по настоящему делу (13.05.2011г.) трехлетний срок исчисления, установленный пунктом 1 статьи 181 ГК РФ не истек.

Одновременно с Соглашением от 06.10.2008г. о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007г., истец обжалует последующие договоры ипотеки № Р/00/08/8847/Д3/02 от 04.06.09, № В/00/08/9061/Д3/02 от 06.07.09, а также сделку по передаче ЗАО «Русская недвижимость» земельных участков к.н. 50.28.005 02 09: 0006, к.н. 50.28.001 06 18: 0020 в счет оплаты паяв рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».

В данном случае срок исковой давности для оспаривания таких сделок подлежит исчислению с момента, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Как пояснил истец, срок исковой давности по требованию о признании недействительными последующих сделок необходимо исчислять с 15.02.2011г., поскольку в указанную дату было оспорено предварительное следствие по уголовному делу в отношении гр-н Воробьянцева Д.А., Волкова А.Д., Бондаренко А.В., Белова А.И.,

государственную регистрацию подложных документов, в том числе Соглашения о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007г.

Указанные приговоры имеют преюдициальное значение при рассмотрении настоящего спора в силу пункта 4 статьи 69 АПК РФ.

Исходя из разъяснений, содержащихся в пункте 32 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 №6, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 №8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", ничтожная сделка является недействительной независимо от признания ее таковой судом (пункт 1 статьи 166 ГК РФ). Учитывая, что ГК РФ не исключает возможность предъявления исков о признании недействительной ничтожной сделки, споры по таким требованиям подлежат разрешению судом в общем порядке по заявлению любого заинтересованного лица. При этом следует учитывать, что такие требования могут быть предъявлены в суд в сроки, установленные пунктом 1 статьи 181 ГК РФ.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации исковая давность устанавливает временные границы для судебной защиты нарушенного права лица по его иску и составляет три года (статья 195, 196 ГК РФ), течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права, изъятия из этого правила устанавливаются ГК РФ и иными законами (пункт 1 статьи 200).

В порядке исключения из общего правила применительно к требованиям, связанным с недействительностью ничтожных сделок, законодателем в пункте 1 статьи 181 ГК РФ предусмотрена специальная норма, в соответствии с которой течение указанного срока по данным требованиям определяется не субъективным фактором - осведомленностью заинтересованного лица о нарушении его прав, - а объективными обстоятельствами, характеризующими начало исполнения сделки. Такое правовое регулирование обусловлено характером соответствующих сделок как ничтожных, которые недействительны с момента совершения независимо от признания их таковыми судом (пункт 1 статьи 166 ГК РФ), а значит, не имеют юридической силы, не создают каких-либо прав и обязанностей как для сторон по сделке, так и для третьих лиц.

Следовательно, поскольку право на предъявление иска в данном случае связано с наступлением последствий исполнения ничтожной сделки и имеет своей целью их

17

А41-1806/11

В силу пункта 1 статьи 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

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

В соответствии с пунктом 2 статьи 37 Федерального закона Российской Федерации №102-ФЗ от 16.07.1998г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Согласно пункту 1.4. договора об ипотеке от 29.01.2007г. залогодатель не вправе без письменного согласия залогодержателя отчуждать предмет залога, в том числе путем его продажи, обмена, внесения его в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или отчуждать иным способом, передавать предмет залога во временное пользование либо по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования предметом залога (сервитут).

Учитывая что на момент внесения ЗАО «Русская недвижимость» земельного участка с кадастровым номером 50:28:005 02 09/0006 в счет оплаты паев рентабельного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива - фонд второй», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Флеминг-Фамили энд Партнерс», указанный земельный участок находился в залоге у АО «БТА Банк» в силу недействительности соглашения от 06.10.2008г., отсутствие доказательств предоставления последнего соглашения на передачу названного земельного участка, указанная сделка ЗАО «Русская недвижимость» также является недействительной.

Таким образом исковые требования АО «БТА Банк» о признании недействительными последующих договоров ипотеки № P/00/08.8847/Д3/02 от 04.06.09, № В/00/08/9061/Д3/02 от 06.07.09, а также сделки по передаче ЗАО «Русская

16

А41-1806/11

а в силу статьи 215 и 216 УПК РФ возможность ознакомления с материалами дела может быть предоставлена не ранее окончания предварительного следствия.

ООО "АМГ Банк" возражал по данному доводу, указывая, что приведенное уголовное дело было возбуждено в 2009 году по заявлению АО "БТА Банк", а следовательно, истец знал о нарушении его прав еще при подаче заявления в правоохранительные органы.

Суд соглашается с доводами истца о том, что срок оспаривания последующих сделок им не пропущен, поскольку, как следует из материалов дела, факт подписки Соглашения от 06.10.2008г. о расторжении договора ипотеки и обстоятельства его регистрации были установлены именно в ходе предварительного следствия, по результатам проведенных экспертиз и допросов.

До осуществления указанных следственных мероприятий и ознакомления предварительного следствия возможность ознакомления с материалами уголовного дела у истца отсутствовала (т.4 л.д.138-139).

Согласно пункту 1 статьи 53 Гражданского кодекса Российской Федерации юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительными документами.

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

Исходя из указанного, суд апелляционной инстанции полагает, что спорное Соглашение от 06.10.2008г. о расторжении договора ипотеки подписано со стороны АО "БТА Банк" неуполномоченным лицом, при этом суд приходит к выводу о недействительности указанного Соглашения в силу ничтожности на основании статей 53, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Апелляционный суд также полагает, что ничтожность Соглашения от 06.10.2008г. о расторжении договора об ипотеке с момента его совершения, порождает порочность последующих сделок со спорными земельными участками в связи с наличием обременения спорных земельных участков в виде ипотеки.



недвижимость» земельных участков к.н. 50.28.0050209-0006, к.н. 50.28.0010618-0020 в счет оплаты паяв рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», подлежат удовлетворению.

В исковом заявлении АО «БТА Банк» также просит признать незаконными действия Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области, выразившиеся в государственной регистрации Соглашения от 06.10.2008г. о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007г., а также в погашении регистрационных записей об ипотеке спорных земельных участков, возникшей из договора ипотеки от 29.01.2007г., государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009г., государственной регистрации договора ипотеки № 13/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009г., государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»; доверительного управления в пользу ООО УК «Флеминг-Фэмилли энд Партнерс» в отношении земельных участков к.н. 50.28.0050209-0006, к.н. 50.28.0010618-0020, погашении регистрационных записей о праве собственности ЗАО «Русская недвижимость» в отношении тех же земельных участков.

Согласно части 1 статьи 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования

зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В соответствии с частью 2 статьи 201 АПК РФ арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными.

Приговором Дорогомиловского районного суда г.Москвы от 15.04.2013г. было привлечено к уголовной ответственности должностное лицо, осуществившее неправомерные действия по принятию документов о расторжении договора об ипотеке, соответственно преодисциплинальных выводов суда общей юрисдикции в отношении действий УФРС по МО по государственной регистрации Соглашения от 06.10.2008г. в приговоре не имеется.

Между тем, как следует из материалов дела, факт подложности представленного на государственную регистрацию Соглашения от 06.10.2008г. о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007г. был установлен уже после осуществления регистрирующим органом обжалуемых регистрационных действий.

Соответственно, при осуществлении действий по государственной регистрации упомянутого соглашения, а также последующих сделок со спорными земельными участками Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области не имело возможности установить подложность представленных документов либо иные пороки в них.

Первоначальным истцом также заявлены требования о признании отсутствующим права залога ООО «АМТ БАНК» на земельный участок площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50.28.0050208-0009, земельный участок площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50.28.0050209-0005, земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50.28.0050201-0066.

Между тем, из пункта 1.6 договора об ипотеке от 29.01.07 следует, что предмет залога остается во владении и пользовании залогодателя (ЗАО «Русская



В соответствии с пунктом 9.1 договора перевода долга его действие подчинено законодательству Республики Казахстан (т.б.д.д.7-20).

Согласно пункту 7.2. договора перевода долга все споры (разногласия), возникающие в связи и по поводу Договора перевода долга подлежат рассмотрению в судах общей юрисдикции Республики Казахстан, а по выбору кредитора – либо в судах общей юрисдикции Республики Казахстан, либо в Международном Арбитражном (Третейском) Суде Республики Казахстан в соответствии с его Регламентом.

Решением специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 21.06.2012 (далее – решение СМЭС) указанных договор о переводе долга признан недействительным.

Учитывая недействительность данного договора перевода долга, его заключение не могло повлиять на кредитные либо залоговые правоотношения, установленные генеральным кредитным договором (об установлении лимита кредитования) от 13.12.2006 № 2000/06/135 и кредитным договором от 13.12.2006 № 2000/06/100/2692, договором об ипотеке от 08.05.2007, в связи с чем отсутствуют основания для вывода о прекращении ипотеки.

В соответствии с пунктом 1 статьи 241 АПК РФ решения судов иностранных государств признаются и приводятся в исполнение в Российской Федерации арбитражными судами, если признание и приведение в исполнение таких решений предусмотрено международным договором Российской Федерации и федеральным законом.

В соответствии с пунктом 3 статьи 3 АПК РФ если международным договором Российской Федерации установлены иные правила судопроизводства, чем те, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации о судопроизводстве в арбитражных судах, применяются правила международного договора.

Согласно пункту 1 статьи 52 Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Минск, 22.01.1993, ратифицирована Федеральным законом от 04.08.1994 № 16-ФЗ) вынесенные учреждениями юстиции каждой из Договаривающихся Сторон и вступившие в законную силу решения, не требующие по своему характеру исполнения, прилагаются на территориях других Договаривающихся Сторон без специального производства при условии, если: а) учреждения юстиции запрашиваемой Договаривающейся Стороны не

недвижимость), земельные участки во владение и пользование АО «БТА Банк» не передавались.

Таким образом, права и законные интересы АО «БТА Банк» не могут быть защищены применением последствий недействительности оспариваемой сделки.

Требование АО «БТА Банк» об обязанности Управления Государственного регистра по Московской области аннулировать регистрационную запись о государственной регистрации соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, восстановлении регистрационных записей о государственной регистрации договора ипотеки и ипотеке земельных участков, возникшей из договора ипотеки, аннулировании регистрационных записей о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» не подлежит удовлетворению.

Как указывалось выше, в соответствии с пунктом 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. В случаях, когда запись в ЕИРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратилось), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Перевод долга на основании договора от 29.04.2008г. № ПД 08-07 между АО «БТА Банк» (кредитор), компаниями Highbond Associates Ltd и Brundall Holding Saп (Люксембург) и основанный на ней довод ООО «Русская недвижимость» о том, что право залога (ипотеки) названных земельных участков прекратилось, отклоняется судом апелляционной инстанции.

вынесли ранее по этому делу решения, вступившего в законную силу, б) дело согласно настоящей Конвенции, а в случаях, не предусмотренных ею, согласно законодательству Договаривающейся Стороны, на территории которой решение должно быть признано, не относится к исключительной компетенции учреждений юстиции этой Договаривающейся Стороны.

Кредитные договоры в качестве применимого права устанавливают законодательство Республики Казахстан, аналогичные положения содержат пункт 9.1. договора перевода долга.

Таким образом, оспаривание договора перевода долга относится к исключительной компетенции учреждений юстиции республики Казахстан.

Судебные акты по оспариванию договора перевода долга российскими судами не принимались.

Решение СМЭС по своему характеру не требует исполнения, в связи с чем должно признаваться на территории Российской Федерации без специальных процедур, в том числе предусмотренных Главой 31 АПК РФ.

Помимо Минской Конвенции, Российская Федерация и Республика Казахстан являются участниками Соглашения о порядке разрешения споров, связанных с осуществлением хозяйственной деятельности (заключено в Киеве 20.03.1992) (далее по тексту Киевское Соглашение).

Киевское Соглашение, в числе прочих вопросов, регулирует порядок признания и приведения в исполнение иностранных судебных решений.

Решением Экономического суда Содружества Независимых Государств от 21.02.2007 года №01-1/2-06 (далее по тексту Решение Экономического суда) дано официальное толкование, что Киевское Соглашение имеет приоритет в применении по отношению к Минской Конвенции в силу специального характера его положений.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в решении СМЭС, решение по хозяйственному спору, вынесенное судом государства – участника Киевского соглашения, не требует его признания в судебном порядке.

В силу статьи 6 Киевского соглашения документы, выданные или засвидетельствованные учреждением или специально уполномоченным лицом в пределах их компетенции по установленной форме и скрепленные официальной печатью на территории одного из государств – участников Содружества Независимых

Государств, принимаются на территории других государств - участников Содружества Независимых Государств без какого-либо специального удостоверения.

Аналогичная правовая позиция содержится в постановлении Федерального арбитражного суда Московского округа от 02.10.2013 по делу № А41-40751/11 со сходными обстоятельствами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Согласно пункту 1 статьи 52 Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Минск, 22.01.1993, ратифицирована Федеральным законом от 04.08.1994 № 16-ФЗ) вынесенные учреждениями юстиции каждой из Договаривающихся Сторон и вступившие в законную силу решения, не требующие по своему характеру исполнения, признаются на территории других Договаривающихся Сторон без специального производства при условии, если: а) учреждения юстиции запрашиваемой Договаривающейся Стороны не вынесли ранее по этому делу решения, вступившего в законную силу; б) дело согласно настоящей Конвенции, а в случаях, не предусмотренных ею, согласно законодательству Договаривающейся Стороны, на территории которой решение должно быть признано, не относится к исключительной компетенции учреждений юстиции этой Договаривающейся Стороны.

В настоящем случае указанные в данной статье условия отсутствуют, следовательно, решение Специализированного межрайонного экономического суда г. Алматы от 21.06.2012 признается на территории Российской Федерации без специального производства.

Решение СМЭС вступило в законную силу и является обязательным для всех лиц, независимо от субъектного состава спора.

Учитывая недействительность договора перевода долга, его заключение не могло повлиять на кредитные либо залоговые правоотношения, установленные генеральным кредитным договором, в связи с чем основания для прекращения ипотеки в связи со сменой должника отсутствуют.



Аналогичная правовая позиция содержится в постановлении Федерального арбитражного суда Московского округа от 02 октября 2013 года по делу №А41-40751/11.

В соответствии с пунктами 52 и 53 Постановления Пленума ВАС РФ и ВС РФ от 29.04.2010 №10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" ответчиком по иску, направленному на оприятие зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение. Государственный регистратор не является ответчиком по таким искам.

Исходя из положений пункта 52 Постановления №10/22, восстановление регистрационной записи об ипотеке возможно только по результатам рассмотрения судом в порядке искового производства спора о правах на недвижимое имущество по иску заинтересованного лица о признании (восстановлении) права залога.

При таких обстоятельствах оснований для удовлетворения встречного иска не имеется.

Руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 2 части 4 статьи 270, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### **ПОСТАНОВИЛ:**

Решение Арбитражного суда Московской области от 26.01.2012г. по делу №А41-18365/11 отменить.

Требования Акционерного общества «БТА Банк» удовлетворить в части.

Признать недействительным соглашение от 06.10.2008г. о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007г., оформленное между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк», государственный регистрационный номер записи №50-50-98/008/2009-259 от 20.02.2009г.;

признать недействительным договор ипотеки №Р/00/08/8847/Д3/02 от 04.06.2009г., заключенный между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ БАНК», государственный регистрационный номер записи №50-50-98/013/2009-448 от 29.07.2009г.;

признать недействительным договор ипотеки №В/00/08/9061/Д3/02 от 06.07.2009г., заключенный между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ БАНК»,





106546\_531287



## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

Ул. Селевская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,  
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: [info@fasmo.arbitr.ru](mailto:info@fasmo.arbitr.ru)

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва  
19 июня 2014 года

Дело № А41-18365/11

Резолютивная часть постановления объявлена 16 июня 2014 года  
Полный текст постановления изготовлен 19 июня 2014 года

Федеральный арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Григорьевой И.Ю.  
судей Барабанчиковой Л.М., Петровой Е.А.,  
при участии в заседании:

от ООО УК «Джит Эйч Пи» - Куршев А.В. по доверен. от 02.09.2013,  
от конкурсного управляющего ООО «АМТ БАНК» - Хавкин П.В. по доверен. от  
30.12.2013 №77 АБ 2241820,  
от ЗАО «Русская недвижимость» - Лупанова Ю.А. по доверен. от 19.02.2014,  
от АО «БТА Банк» - Шкут С.Н. по доверен. от 31.01.2014 №01-288-2/451,  
Карагаева А.В. по доверен. от 31.01.2014 №01-288-2/447,  
от Управления Росреестра по Московской области – Большакова Е.В. по  
доверен. от 12.05.2014 №191-Д,  
от Банка России – Пестровский В.М. по доверен. от 06.07.2012 №216, Семенова  
М.В. по доверен. от 03.04.2014 №151,

государственный регистрационный номер записи №50-50-98/024/2009-131 от  
27.08.2009г.; А41-18365/11

признать недействительной сделку по передаче ЗАО «Русская недвижимость»  
следующих земельных участков в счет оплаты паяв рентного закрытого паевого  
инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»: площадью 275 000 кв.м.,  
кадастровый номер 50.28.0050209.0006, площадью 248 900 кв.м., кадастровый номер  
50.28.0010618.0020.

В удовлетворении остальной части требований отказать.

В удовлетворении требований ЗАО «Русская недвижимость» отказать.

Председательствующий

С.А. Коновалов

Судьи

Н.Н. Катькина

Е.Н. Короткова

2

рассмотрев 16.06.2014 в открытом судебном заседании кассационные жалобы ООО УК «Джэч Эйч Пи», ООО «АМТ БАНК», ЗАО «Русская недвижимость», АО «БТА Банк»

на постановление от 07.03.2014

Десятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Коноваловым С.А., Казькиной Н.Н., Коротковой Е.Н.,

по исковому заявлению АО «БТА Банк»

к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (Управление Росреестра по Московской области), ЗАО «Русская недвижимость», ООО УК «Джэч Эйч Пи», ООО «АМТ БАНК»

с участием в качестве третьих лиц Highbond Associates Ltd (республика Сейшельские острова), Компании Vindfall Holding Sarl (Люксембург) и Центрального банка Российской Федерации

о признании недействительными соглашения и договора, незаконными действий Управления Росреестра по Московской области и обязавши устранить допущенные нарушения,

и по встречному исковому заявлению ЗАО «Русская недвижимость» к АО «БТА Банк»

с участием в качестве третьих лиц ООО УК «Джэч Эйч Пи», ООО «АМТ БАНК» и Центрального банка Российской Федерации,

о признании прекратившейся с 29.04.08 ипотеки, возникшей на основании договора об ипотеке от 29.01.07,

УСТАНОВИЛ: акционерное общество «БТА Банк» (далее - АО «БТА Банк») обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском заявленным к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее - Управление Росреестра по МО), закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость» (далее - ЗАО «Русская недвижимость»), обществу с ограниченной ответственностью

3

Управляющая компания «Флеминг Фэмбли энд Партнерс» (далее - ООО УК «Флеминг Фэмбли энд Партнерс»), обществу с ограниченной ответственностью «АМТ БАНК» (далее - ООО «АМТ БАНК») с уточнениями в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) требованиями о признании недействительным соглашения от 06.10.08 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.07, оформленного между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк», применении последствий недействительности сделки в виде признания (восстановления) права залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, земельный участок площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005, земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066, земельный участок площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009, земельный участок площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020; о признании незаконными действий Управления Росреестра по МО, выразившихся в государственной регистрации соглашения от 06.10.08 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.07, государственный регистрационный номер записи № 50:50-98/008/2009-259 от 20.02.09, погашении регистрационных записей об ипотеке земельных участков, возникшей из договора ипотеки от 29.01.07, зарегистрированного 24.09.07 Управлением Росреестра по МО за № 50-50-98/018/2007-107, государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.09, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/013/2009-448 от 29.07.09, государственной регистрации договора ипотеки № 13/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.09, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/024/2009-13 1 от 27.08.09, государственной регистрации права обременения долевой собственности владельцев инвестиционных паев репного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»; доверительного управления в пользу ООО УК «Флеминг Фэмбли энд Партнерс» в отношении следующих земельных участков: площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09:0006, государственный регистрационный номер записи № 50-50-



4

28/046/2010-215 от 08.09.10, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50-28-001 06 18: 0020, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/046/2010-214 от 08.09.10, погашении регистрационных записей о праве собственности ЗАО «Русская недвижимость» в отношении следующих земельных участков: площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50-28-005 02 09: 0006, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50-28-001 06 18: 0020, в связи с совершением сделки по их передаче в счет оплаты пав. рентаемого закрытого павлого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», признании недействительным договора ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.09, применении последствий недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ БАНК» на земельный участок площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50-28-005 02 08: 0009, признании недействительным договора ипотеки № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.09, применении последствий недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ БАНК» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50-28-005 02 09: 0005, земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50-28-005 02 01: 0066, признании недействительной сделки по передаче ЗАО «Русская недвижимость» следующих земельных участков в счет оплаты пав. рентаемого закрытого павлого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»: площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50-28-005 02 09: 0006, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50-28-001 06 18: 0020, применить последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции; обязанни Управления Росреестра по МО аннулировать регистрационную запись № 50-50-98/008/2009-259 от 20.02.09 г. о государственной регистрации соглашения от 06.10.08 г. о расторжении договора об ипотеке от 29.01.07, восстановить регистрационные записи о государственной регистрации договора ипотеки и ипотеке земельных участков, возникшей из договора ипотеки от 29.01.07, аннулировать регистрационную запись № 50-50-98/013/2009-448 от 29.07.09 о государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.09 и регистрационные записи об ипотеке земельных

5

участков, возникшей из него, аннулировать регистрационную запись № 50-50-98/024/2009-131 от 27.08.09 о государственной регистрации договора ипотеки № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.09 и регистрационные записи об ипотеке земельного участка, возникшей из него, аннулировать регистрационные записи о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных пав. рентаемого закрытого павлого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», доверительного управления в пользу ООО УК «Флеминг-Фэмилли энд Партнер» в отношении следующих земельных участков: площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50-28-005 02 09: 0006, государственный регистрационный номер записей N 50-50-28/046/2010-215 от 08.09.10, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50-28-001 06 18: 0020, государственный регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-214 от 08.09.10, а также восстановить регистрационные записи о праве собственности ЗАО «Русская недвижимость» на указанные земельные участки.

Определением Арбитражного суда Московской области от 20.06.2011 исковое заявление АО «БТА Банк» признано к производству, возбуждено производство по делу №А41-18365/11.

В свою очередь ЗАО «Русская недвижимость» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к АО «БТА Банк» о признании прекратившейся с 29.04.08 ипотеку, возникшую на основании договора об ипотеке от 29.01.07, заключенного между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк» в обеспечение обязательств Компании Влпйфай Associates Ltd (Госублика Сейшельские Острова) по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/138 от 15.12.06 и кредитному договору № 2000/06/100/2736 от 16.12.06 на следующие земельные участки: земельный участок с кадастровым номером 50-28-005 02 09:0006 общей площадью 275 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, земельный участок с кадастровым номером 50-28-005 02 09:0005 общей площадью 550 300 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, земельный участок с кадастровым номером 50-28-005 02 01:0066 общей



7

кредитования) № 2000/06/138 от 15.12.06 и кредитному договору № 2000/06/100/2726 от 15.12.06, прекратившемся 29.04.08, удовлетворены.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.06.2013 решение Арбитражного суда Московской области от 26.01.2012 отменено в связи с наличием безусловных оснований для отмены судебного акта, предусмотренных п. 2 ч. 4 ст. 270 АПК РФ, в удовлетворении первоначального иска отказано, ипотека в отношении земельных участков, с кадастровым номером 50.28.005 02 09.0006 общей площадью 275 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, с кадастровым номером 50.28.005 02 09.0005 общей площадью 550 300 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, переданных в залог АО «БТА Банк» по договору об ипотеке от 29.01.07 в обеспечение обязательств Вtuidall Associates Ltd по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №. 2000/06/138 от 15.12.06 и кредитному договору № 2000/06/100/2726 от 15.12.06, признана прекратившейся с 29.04.08.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 26.09.2013 постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.06.2013 отменено, дело направлено на новое рассмотрение в Десятый арбитражный апелляционный суд.

Постановлением от 07.03.2014 Десятый арбитражный апелляционный суд отменил решение Арбитражного суда Московской области от 26.01.2012, удовлетворил требования АО «БТА Банк» по данному делу частично, признал недействительным соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленное между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА

6

площадью 254 100 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, земельный участок с кадастровым номером 50.28.001 06 18.0020 общей площадью 248 900 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино, земельный участок с кадастровым номером 50.28.005 02 08.0009 общей площадью 688 200 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки.

Определением Арбитражного суда Московской области от 26.10.2011 исковое заявление ЗАО «Русская недвижимость» принято к производству, возбуждено производство по делу №А41-40757/11.

Определением суда от 25.11.2011 дело № А41-40757/11 и дело № А41-18365/11 объединены в одно производство, объединенному делу присвоен № А41-18365/11.

Решением Арбитражного суда Московской области от 26.01.2012 в удовлетворении исковых требований АО «БТА Банк» отказано. Встречные искивые требования ЗАО «Русская недвижимость» о признании ипотеки в отношении земельных участков: с кадастровым номером 50.28.005 02 09.0006 общей площадью 275 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, с кадастровым номером 50.28.005 02 09.0005 общей площадью 550 300 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, с кадастровым номером 50.28.005 02 01.0066 общей площадью 254 100 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; с кадастровым номером 50.28.001 06 18.0020 общей площадью 248 900 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино; с кадастровым номером 50.28.005 02 08.0009 общей площадью 688 200 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, переданных в залог АО «БТА Банк» по договору об ипотеке от 29.01.07 в обеспечение обязательств Вtuidall Associates Ltd по генеральному кредитному договору (об установлении лимита

ЗАО «Русская недвижимость», как и ООО УК «Джи Эйч Пи», в своих кассационных жалобах также указывают, что, поскольку передача имущества в оплату инвестиционных паев не представляет из себя самостоятельной сделки, а является лишь способом исполнения учредителем управления обязательства, необходимого для заключения договора доверительного управления, такая передача не может быть признана недействительной в судебном порядке. Передача имущества в доверительное управление не влечет переход права собственности на него к доверительному управляющему. При этом, заявители также указывают, что, признав неправомерной передачу спорных земельных участков в счет оплаты паев, суд апелляционной инстанции принял решение о правах и обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле – владельцев инвестиционных паев, сведения о которых содержатся в реестре владельцев инвестиционных паев на дату принятия решения по делу.

Более того, ЗАО «Русская недвижимость» и ООО УК «Джи Эйч Пи», в своих кассационных жалобах указывают, что выводы суда основаны на недопустимых доказательствах, поскольку решение Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 21.06.2012 принято некомпетентным судом, и необоснованно признано судом надлежащим доказательством по делу, не требующим специального признания на территории Российской Федерации.

Ссылаясь на вышеуказанные нарушения нарушения суда апелляционной инстанции ООО УК «Джи Эйч Пи» просит суд кассационной инстанции постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014 отменить, принять новый судебный акт, которым отказать в удовлетворении первоначального иска и удовлетворить встречный иск.

ЗАО «Русская недвижимость» также просит отменить обжалуемое постановление и направить дело на новое рассмотрение.

Требования кассационной жалобы ООО «АМТ БАНК» сводятся к обжалованию постановления апелляционного суда в части признания недействительными заключенных между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ БАНК» договоров ипотеки № Р/00/08/8847/Д3/02 от 04.06.2009, №

Банк», государственной регистрационный номер записи № 50-50-98/008/2009-259 от 20.02.2009; признал недействительным договор ипотеки № Р/00/08/8847/Д3/02 от 04.06.2009, заключенный между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ БАНК», государственной регистрационный номер записи № 50-50-98/013/2009-148 от 29.07.2009, признал недействительным договор ипотеки № В/00/08/9061/Д3/02 от 06.07.2009, заключенный между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ БАНК», государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/024/2009-131 от 27.08.2009; признал недействительной сделку по передаче ЗАО «Русская недвижимость» следующих земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»: площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050209-0006, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:0010618:0020. В удовлетворении остальной части требований отказал. В удовлетворении требований ЗАО «Русская недвижимость» отказал.

На указанное постановление суда апелляционной инстанции поступили кассационные жалобы ООО УК «Джи Эйч Пи», ООО «АМТ БАНК», ЗАО «Русская недвижимость», АО «ЕГА Банк», в которых заявители просят о его отмене в связи с несоответствием выводов суда фактическим обстоятельствам дела, нарушением и неправомерным применением норм материального и процессуального права.

В кассационных жалобах ООО «АМТ БАНК» и ЗАО «Русская недвижимость» ссылаются на то, что судом неправильно определен момент начала течения срока исковой давности по требованиям об оспаривании последующих договоров ипотеки, считают, что истец обратился с указанными требованиями за пределами срока исковой давности.

Также в своей кассационной жалобе ЗАО «Русская недвижимость» указывает на необоснованность вывода суда о недействительности последующих договоров залога спорных земельных участков, заключенных с ООО «АМТ БАНК», поскольку ООО «АМТ БАНК» является добросовестным залогодержателем спорных земельных участков.



В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009, признание недействительной сделки по передаче ЗАО «Русская недвижимость» земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-Фонд второй». ООО «АМТ БАНК» просит обжалуемое постановление в указанной части отменить.

АО «БТА Банк» в своей кассационной жалобе ссылается на то, что судом апелляционной инстанции необоснованно отказано в признании незаконными действий регистрирующего органа, а также в нарушение положений ст. 39 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и п. 2 ст.167 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) не применены последствия признания недействительной сделки, в связи с чем, просит отменить обжалуемое постановление в части отказа АО «БТА Банк» в удовлетворении требований о применении последствий недействительности соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, договоров ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009, № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009, сделки по передаче ЗАО «Русская недвижимость» земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-Фонд второй», о признании незаконными действий Управления Росреестра по МО по регистрации указанных сделок.

Уточнив в судебном заседании просительную часть кассационной жалобы АО «БТА Банк» просит, отменив судебные акты, направить дело на новое рассмотрение в части требования о применении последствий недействительной сделки по передаче ЗАО «Русская недвижимость» земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-Фонд второй» в связи с не привлечением к участию в деле органа, осуществляющего регистрацию правил доверительного управления и ведение реестра паевых инвестиционных фондов. Аналогичные доводы содержатся в кассационной жалобе ЗАО «Русская недвижимость».

В заседании суда кассационной инстанции представители ООО УК «Джи Эйч Пив», ООО «АМТ БАНК», ЗАО «Русская недвижимость» поддержали

доводы своих кассационных жалоб и жалоб друг друга, по доводам жалобы АО «БТА Банк» возражали.

Представитель АО «БТА Банк» с доводами кассационных жалоб ООО УК «Джи Эйч Пив», ООО «АМТ БАНК», ЗАО «Русская недвижимость» не согласился, настаивал на удовлетворении своей жалобы.

Представитель Банка России поддержал жалобу ООО «АМТ БАНК», против удовлетворения жалобы АО «БТА Банк» возражал.

Представитель Управления Росреестра по МО возражал по доводам жалобы АО «БТА Банк», рассмотрение кассационных жалоб ООО УК «Джи Эйч Пив», ООО «АМТ БАНК» и ЗАО «Русская недвижимость» оставил на усмотрение суда.

Обсудив доводы кассационных жалоб, заслушав явившихся представителей лиц, участвующих в деле, проверив в порядке статьи 286 АПК РФ правильность применения норм материального и процессуального права, а также соответствующие выводов, содержащихся в обжалуемом судебном акте, установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, суд кассационной инстанции пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела и установлено судом апелляционной инстанцией, 15.12.2006 между АО «БТА Банк» (кредитор) и Компанией Highbond Associates Ltd (республика Сейшельские острова) (заемщик) заключены: генеральный кредитный договор № 2000/06/138 (об установлении лимита кредитования) и кредитный договор № 2000/06/100/2726.

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по вышеназванным кредитным договорам между АО «БТА Банк» и ЗАО «Русская недвижимость» 29.01.2007 заключен договор об ипотеке, предметом которого являются следующие земельные участки, расположенные в Домодедовском районе Московской области: земельный участок площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, земельный участок площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005, земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066, земельный участок площадью



12

688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009, земельный участок площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020.

Указанный договор 24.09.2007 зарегистрирован Управлением Росреестра по МО в установленном законодательстве порядке, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации договора ипотеки № 50-50-98/018/2007-1/07.

29.04.2008 на основании договора перевода долга № ПД 08-07 права и обязанности Компании Highbond Associates Ltd (республика Сейшельские острова) по кредитным договорам № 3000/06/138 от 15.12.2006 и № 200/06/100/2726 от 15.12.2006 были переданы на Компанию Buildall Holding Sati (Люксембург) (новый заемщик).

Вступившим в законную силу решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 21.06.2012 договор перевода долга № ПД 08-07 от 29.04.2008 признан недействительным.

06.10.2008 между АО «БТА Банк» и ЗАО «Русская недвижимость» заключено Соглашение о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, зарегистрированное Управлением Росреестра по МО 20.02.2009 за ГРН № 50-50-98/008/2009-259. Регистрационные записи об ипотеке земельных участков погашены.

Впоследствии после погашения регистрационных записей об ипотеке вышеуказанных земельных участков, ЗАО «Русская недвижимость» передало в ипотеку ООО «АМТ БАНК» земельные участки земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009, на основании договора ипотеки от 04.06.2009 № Р/00/08/8847/Д3/02, земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005 и земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066 на основании договора ипотеки от

13

06.07.2009 № В/00/08/9061/Д3/02. Также ЗАО «Русская недвижимость» передало земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09:0006, а также земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдутьино, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020, в счет оплаты плав рента за право пользования инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Джи Эйч Пи».

Полагая, что прекращение ипотеки является незаконным в связи с тем, что соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора ипотеки от 29.01.2007 от имени банка подписано неуполномоченным лицом, и следовательно, все сделки, совершенные после государственной регистрации ипотеки вышеуказанных земельных участков в пользу АО «БТА Банк», являются недействительными, а действия, связанные с их государственной регистрацией, незаконными, АО «БТА Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области с настоящим иском.

В свою очередь, во встречном иске ЗАО «Русская недвижимость» просит признать прекратившейся с 29.04.2008 ипотеку, возникшую на основании договора об ипотеке от 29.01.2007, в связи с переводом долга по основному обязательству без согласия залогодателя.

Удовлетворяя требования АО «БТА Банк» о признании недействительным соглашения от 06.10.08 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.07, и отказывая в удовлетворении встречного иска ЗАО «Русская недвижимость», суд апелляционной инстанции исходил из того, что соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 является ничтожным, а поэтому АО «БТА Банк» является залогодержателем земельных участков, при этом оснований для признания этого договора прекратившимся с 29.04.2008 не имеется ввиду недействительности договора перевода долга №ПД 08-12 от 29.04.2008, установленной решением Специализированного межрайонного

Согласно пункту 1 статьи 53 ГК РФ юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительными документами. Порядок назначения или избрания органов юридического лица определяется законом и учредительными документами.

Установив, что соглашение о расторжении договора со стороны АО «БТА Банк» подписано неустановленным лицом, суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу о ничтожности указанной сделки.

Согласно пункту 2 статьи 167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Иском заявлены требования о применении последствий недействительности соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора ипотеки в виде признания (восстановления) права залога на спорные земельные участки.

Суд апелляционной инстанции отказал в удовлетворении иска в данной части, при этом, обжалуемое постановление не содержит мотивов принятия судом такого решения.

Между тем, согласно пункту 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в силу которого зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке, а в случаях, когда запись в Едином государственном реестре недвижимости не может быть защищена путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения, оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 21.06.2012 по делу 2-4080.

При этом, суд апелляционной инстанции с учетом положений ст. 7 Соглашения стран СНГ от 20.03.1992 «О порядке разрешения споров, связанных с осуществлением хозяйственной деятельности», п. 1 ст. 52 Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Минск, 22.01.1993, ратифицирована Федеральным законом от 04.08.1994 № 16-ФЗ) правомерно исходил из того, что решение Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы от 21.06.2012 признается на территории РФ без специального производства.

Судом апелляционной инстанции правильно применены нормы международного договора, регулирующего вопросы признания и исполнения на территории России не требующего принудительного исполнения решения компетентного суда Республики Казахстан.

Доводы кассационных жалоб ЗАО «Русская недвижимость» и ООО УК «Джн Эйч Пи» о том, что решение Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 21.06.2012 принято некомпетентным судом, основаны на неправильном толковании норм материального права.

Судом апелляционной инстанции установлено, что со стороны АО «БТА Банк» подписан на согласении от 06.10.2008 от имени управляющего директора главы представительства в г. Москва Хажаява И.Г. выполнена не Хажаявым И.Г., а другим лицом с подражанием подписи Хажаява И.Г., что подтверждается приговором Дорогомиловского районного суда города Москва от 19.10.2012.

В соответствии с частью 2 статьи 65 АПК РФ обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определяются арбитражным судом на основании требований и возражений лиц, участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами материального права.

В силу статьи 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.



17

(ипотеки) АО «БТА Банк» на названные земельные участки и удовлетворении требований АО «БТА Банк» в указанной части.

Принимая во внимание установленный договором об ипотеке от 29.01.2007 запрет отчуждения земельных участков без предварительного письменного согласия АО «БТА Банк» и руководствуясь п. 2 ст. 346 ГК РФ, п. 2 ст. 37 Федерального закона Российской Федерации от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», суд апелляционной инстанции признал действительными договор ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009, заключенный между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ БАНК»; договор ипотеки № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009, заключенный между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ БАНК»; сделку по передаче ЗАО «Русская недвижимость» следующих земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»: площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50.28.0050209.0006, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50.28.0010618.0020, ввиду того, что письменное согласие на вышеуказанные сделки АО «БТА Банк» как их залогодержатель не давало.

Судом кассационной инстанции признается правильным вывод суда апелляционной инстанции о соблюдении истцом срока на оспаривание данных сделок в связи со следующим.

К требованиям о признании недействительной оспоримой сделки применяется установленный п. 2 ст. 181 ГК РФ годичный срок исковой давности. Судом апелляционной инстанции установлено, что о последующих сделках с заложенным имуществом истец мог и должен был знать не ранее 15.02.2011 по окончании предварительного следствия по уголовному делу в отношении Волкова А.Д., Воротыничева Д.А., Бондаренко А.В., Белова А.И., в связи с чем, обратившись с заявленными требованиями 13.05.2011, истец не пропустил срок исковой давности.

Суд апелляционной инстанции правомерно отклонил ссылки ООО «АМТ БАНК» на то, что истцу было известно о нарушении его прав еще в 2009, с момента возбуждения данного уголовного дела, поскольку до осуществления

16

Требования банка о признании (восстановлении) права залога на спорные земельные участки нельзя отнести к требованиям о применении последствий недействительности упомянутой сделки, несмотря на то, что АО «БТА Банк» сформулировало их таким образом.

В данном случае интерес АО «БТА Банк» направлен на восстановление своих прав залогодержателя по отношению к спорному имуществу, в связи с чем, ввиду наличия оснований недействительности соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 21.09.2007 и с учетом положений пунктов 3 и 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» требования истца, хоть и ошибочно сформулированные, подлежат квалификации в качестве требований о признании за АО «БТА Банк» права обременения спорных земельных участков.

Изложенное согласуется с правовой позицией Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сформулированной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.10.2013 № 8094/13.

Таким образом, требование о признании права залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50.28.005 02 09 0006, земельный участок площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50.28.005 02 09 0005, земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50.28.005 02 01 0066, земельный участок площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50.28.005 02 08 0009, земельный участок площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50.28.001 06 18 0020, подлежит удовлетворению ввиду того, что такое право принадлежит АО «БТА Банк» на основании договора ипотеки от 21.09.2007, а соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 21.09.2007 является недействительной сделкой.

Постановление суда апелляционной инстанции подлежит отмене в части отказа в удовлетворении требований о признании (восстановлении) права залога



соответствующих следственных мероприятий, в том числе, экспертиз, установившей, что соглашение от 06.10.2008 подписано неизвестным лицом, банк не мог знать, что его права нарушены и защищать их установленными законом способами.

Между тем, признавая недействительной последующую передачу в ипотеку ООО «АМТ БАНК» заложенных АО «БТА Банк» земельных участков, суд апелляционной инстанции не учел следующее.

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

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

В соответствии с пунктом 2 статьи 37 Федерального закона Российской Федерации от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке) имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паявого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Согласно пункту 3 статьи 43 Закона об ипотеке последующий договор об ипотеке, заключенный несмотря на запрещение, установленное предшествующим договором об ипотеке, может быть признан судом недействительным по иску залогодержателя по предшествующему договору независимо от того, знал ли залогодержатель по последующему договору о таком запрещении.

Исходя из данного положения Закона об ипотеке Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в пункте 23 Постановления Пленума от 17.02.2011 №10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» указал на

то, что в то же время в силу прямого указания закона отдельные сделки с заложенным недвижимым имуществом, совершенные без согласия залогодержателя, могут быть признаны недействительными по иску залогодержателя. Так, последующий договор об ипотеке, заключенный несмотря на запрещение, установленное предшествующим договором об ипотеке, может быть признан судом недействительным по иску залогодержателя по предшествующему договору независимо от того, знал ли залогодержатель по последующему договору о таком запрещении, в случае если залогодержатель им предшествующему договору о залоге докажет, что оспариваемый им последующий договор об ипотеке нарушает его права и законные интересы.

Следовательно, обращение залогодержателем такого способа защиты как признание последующего договора залога недействительным должно быть обусловлено таким нарушением прав и законных интересов предшествующего залогодержателя, которое не может быть защищено иным способом.

Суд кассационной инстанции соглашается с выводами суда апелляционной инстанции о наличии в действиях ЗАО «Русская недвижимость», передавшего в последующий залог спорные земельные участки, нарушений принятых на себя договорных обязательств, между тем, считает, что данного нарушения недостаточно для признания договоров о залоге земельных участков недействительными.

Применительно к статье 168 ГК РФ оспариваемые договоры залога не могут быть признаны недействительными, так как Кодексом предусмотрены специальные последствия нарушения требований закона при совершении таких сделок.

В соответствии с пунктом 2 статьи 351 ГК РФ, в случае нарушения залогодателем правил о последующем залоге (статья 342 Кодекса) залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если его требование не будет удовлетворено, обратиться с иском на предмет залога.

Учитывая, что в законе прямо оговорены иные последствия нарушения правил о последующем залоге имущества, суд кассационной инстанции

20

приходит к выводу о том, что оспариваемые иском последующие договоры об ипотеке не нарушают его права и законные интересы, и следовательно отсутствуют основания для признания недействительными договоров ипотеки № Р/00/08/8847/Д/3/02 от 04.06.2009, № В/00/08/9061/Д/3/02 от 06.07.2009, заключенных между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ БАНК».

Данный вывод согласуется с правовой позицией суда надзорной инстанции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.12.2009 №10683/09.

Кроме того, в период заключения ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ БАНК» договоров ипотеки в государственном реестре не существовало сведений об образовании спорных объектов другой ипотекой. Доказательств того, что ООО «АМТ БАНК», принимая объект в ипотеку, знало или должно было знать о правах АО «БТА Банк» на тот же объект из каких-либо других источников не представлено.

В связи с этим оснований для выводов о признании ООО «АМТ БАНК» недобросовестным залогодержателем и о прекращении ипотеки не имеется.

Аналогичная правовая позиция отражена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.07.2011 №27/63/11.

Таким образом, с учетом восстановления права залога АО «БТА Банк» на спорные земельные участки возникший в силу вышеуказанных договоров ипотеки залог в пользу ООО «АМТ БАНК» является последующим залогом по отношению к залому спорного имущества в пользу АО «БТА Банк».

С учетом изложенного, обжалуемое постановление подлежит отмене в части признания недействительным договора ипотеки №Р/00/08/8847/Д/3/02 от 04.06.2009, заключенного между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ БАНК», признания недействительным договора ипотеки №В/00/08/9061/Д/3/02 от 06.07.2009, заключенного между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ БАНК», и отказа в удовлетворении исковых требований в данной части.

Вместе с тем, суд кассационной инстанции поддерживает вывод суда апелляционной инстанции о недействительности сделки по передаче земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:0050209:0006, 50:28:0010618:0020, в

21

счет оплаты паев рентного паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», при этом, руководствуется следующим.

В соответствии со статьей 1012 ГК РФ по договору доверительного управления имуществом одна сторона (упредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах управителя управления или указанного им лица (выгодприобретателя).

По смыслу указанной нормы договор доверительного управления недвижимым имуществом является реальным, то есть, считается заключенным с момента передачи объекта доверительного управления.

Судебной коллегией отклоняются ссылки ЗАО «Русская недвижимость» и ООО УК «Джи Эйч Пи» на то, что передача имущества в оплату инвестиционных паев не является самостоятельной сделкой, что исключает возможность признания ее недействительной.

Тот факт, что передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему, не свидетельствует о невозможности установления порочности такой передачи.

Поскольку переданное в счет оплаты паев ЗПИФа имущество обременено залогом АО «БТА Банк», а пункт 3 статьи 13 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» (далее – Закон об инвестиционных фондах) содержит запрет на передачу в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге, суд апелляционной инстанции пришел к правомерному выводу о недействительности сделки по передаче земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:0050209:0006, 50:28:0010618:0020, в счет оплаты паев рентного паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».

В силу главы 53 ГК РФ доверительный управляющий осуществляет полномочия собственника в отношении имущества, являющегося объектом доверительного управления; ему предоставлено право совершать любые



Согласно п. 1 ст. 14 Закона об инвестиционных фондах инвестиционный пап 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).

Согласно части 1 статьи 198, части 4 статьи 200 и части 3 статьи 201 АПК РФ основанием для признания недействительными непорочивых правовых

фактические и юридические действия с имуществом, переданным ему в доверительное управление.

При этом, управляя имуществом, он действует от своего имени и приобретает соответствующие права и обязанности своей волей (пункты 2, 3 статьи 1012, пункт 1 статьи 1020 ГК РФ).

Исходя из содержания положений статьи 1022 ГК РФ (пункт 2), перед третьими лицами доверительный управляющий выступает как собственник переданного ему в управление имущества, наделенный всеми правами в отношении этого имущества в совокупности.

Таким образом, доверительный управляющий наделен правом на представление интересов владельцев инвестиционных паев в отношении имущества, переданного в управление, в связи с чем, доводы кассационных жалоб ЗАО «Русская недвижимость» и ООО УК «Джи Эйч Пи» о нарушении обжалуемым постановлением прав владельцев инвестиционных паев являются несостоятельными.

Доводы АО «БТА Банк» и ЗАО «Русская недвижимость» о необходимости привлечения к участию в деле органа, осуществляющего регистрацию прав доверительного управления и ведение реестра паевых инвестиционных фондов, также подлежат отклонению, поскольку требований к регистрирующему органу заявлено не было, а обжалуемый судебный акт не содержит выводов относительно его прав и обязанностей.

В этой связи также является несостоятельным довод кассационной жалобы АО «БТА Банк» о необоснованном неприменении апелляционным судом последствий недействительности сделки по передаче земельных участков в счет оплаты паев ЗПИФа, поскольку истцом в суде апелляционной инстанции не был конкретизирован способ применения двусторонней реституции, а применение указанных толков в кассационной жалобе последствий недействительности сделки в виде возврата земельных участков в собственность ЗАО «Русская недвижимость» и погашения паев ЗАО «Русская недвижимость» не представляется возможным в силу следующего.



24

актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц является наличие одновременно двух условий: их несоответствие закону или иному нормативному правовому акту и нарушение прав и законных интересов лица, обратившегося в суд с соответствующим требованием, в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Из разъяснений, данных в пункте 56 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 №10/22, следует, что в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, не может разрешаться спор о праве на недвижимое имущество. Вместе с тем, если лицо полагает, что государственным регистратором допущены нарушения при осуществлении государственной регистрации права или сделки, оно вправе обратиться в суд с заявлением по правилам главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судебный акт по таким делам является основанием для внесения записи в ЕГРП только в том случае, когда об этом указано в его резолютивной части. Суд вправе сделать такой вывод, если изменение ЕГРП не повлечет нарушения прав и законных интересов других лиц, а также при отсутствии спора о праве на недвижимость. Например, когда судебный акт принят по заявлению обеих сторон сделки об оспаривании отказа государственного регистратора совершить регистрационные действия.

Как следует из обжалуемых судебных актов, АО «БТА Банк» было предъявлено не только требование о признании незаконными действий Управления Росреестра по Московской области, но и исковые требования, свидетельствующие о наличии спора с ответчиками о правах залога на земельные участки.

Сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия наступившими со дня внесения записи о сделке или праве в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРПН). Датой государственной регистрации прав является день внесения

25

соответствующих записей о правах в ЕГРПН (пункт 3 статьи 2, пункт 7 статьи 16 Закона о регистрации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 13 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в редакции, действовавшей на момент проведения оспариваемых действий) государственная регистрация прав проводится в следующем порядке: прием документов, представленных для государственной регистрации прав, регистрация таких документов; правовая экспертиза документов и проверка законности сделки, установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав; внесение записей в ЕГРП при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав; совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Поскольку удовлетворение требования о признании права залога за АО «БТА Банк» уже обеспечивает восстановление его нарушенных прав, как залогодержателя, то возложение на регистрирующий орган обязанности совершить действия по восстановлению и аннулированию записей в ЕГРП, то есть, тех действий, которые он должен будет совершить по исполнению судебного акта о признании права залога за АО «БТА Банк», не требуется.

При таких обстоятельствах, выводы суда апелляционной инстанции в части отказа в удовлетворении требований к Управлению Росреестра по Московской области соответствуют установленным судом обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, а также закону, в связи с чем, оснований для отмены обжалуемого постановления в данной части не имеется.

Руководствуясь статьями 284, 286-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

## ПОСТАНОВИЛ:

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

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

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

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

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

Банк», государственный регистрационный номер записи №50-50-98/013/2009-448 от 29.07.2009, о признании недействительным договора ипотеки №В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009, заключенного между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ Банк», государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/024/2009-131 от 27.08.2009 отказать.

В оставшей части постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014 по делу № А41-18365/11 оставить без изменения, кассационные жалобы – без удовлетворения.

Председательствующий-судья

И.Ю. Григорьева

Судьи:

Л.М. Барабанщикова

Е.А. Петрова





Московской области (далее - Управление Росреестра по МО), закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость» (далее - ЗАО «Русская недвижимость»), обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Флеминг Фэмилли энд Партнерс» (далее - ООО УК «Флеминг Фэмилли энд Партнерс»), обществу с ограниченной ответственностью «АМТ БАНК» (далее - ООО «АМТ БАНК») с уточненными в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации требованиями о признании недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленного между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк», применении последствий недействительности сделки в виде признания (восстановления) права залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, земельный участок площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005, земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066, земельный участок площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009, земельный участок площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020;

о признании незаконными действий Управления Росреестра по МО, выразившихся в государственной регистрации соглашения от 06.10.08 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.07, погашении регистрационных записей об ипотеке указанных земельных участков, государственной регистрации договоров ипотеки № Р/00/08/8847/Д3/02 от 04.06.2009, № 13/00/08/9061/Д3/02 от 06.07.2009, права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев реинтено закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», доверительного управления в пользу ООО УК «Флеминг Фэмилли энд Партнерс» в отношении указанных земельных участков и погашении в отношении них регистрационных записей о праве собственности ЗАО «Русская недвижимость».

признании недействительными договоров ипотеки № Р/00/08/8847/Д3/02 от 04.06.2009, № В/00/08/9061/Д3/02 от 06.07.2009 и применении последствий недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ БАНК» на земельные участки площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009, площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005, площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066;

признании недействительной сделки по передаче ЗАО «Русская недвижимость» земельных участков площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020 в счет оплаты паев реинтено закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» и применении последствий недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

обязании Управления Росреестра по МО аннулировать регистрационную запись о государственной регистрации соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора ипотеки от 29.01.2007, восстановить регистрационные записи о

## ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС14-2217

### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 октября 2014 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив кассационные жалобы обществ с ограниченной ответственностью «АМТ БАНК» и «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.06.2014 по делу № А41-18365/11 Арбитражного суда Московской области по иску акционерного общества «Банк ТуранАлем» к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость», обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Флеминг Фэмилли энд Партнерс», обществу с ограниченной ответственностью «АМТ Банк» о признании недействительным соглашения и договоров, незаконными действий и обязанности устранить допущенные нарушения, а также по встречному иску закрытого акционерного общества «Русская недвижимость» к акционерному обществу «Банк ТуранАлем» о признании прекратившейся ипотеки

при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: Highbond Associates Ltd (республика Сейшельские острова), Компании Brundall Holding Sarl (Люксембург) и Центрального банка Российской Федерации

#### У С Т А Н О В И Л:

акционерное общество «БТА Банк» (далее - АО «БТА Банк») обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском заявленным к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по



инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй». В удовлетворении остальной части требований отказал. В удовлетворении требований ЗАО «Русская недвижимость» отказал.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 19.06.2014 постановлением апелляционного суда от 07.03.2014 отменил в части отказа в удовлетворении требований акционерного общества «БТА Банк» о признании (восстановлении) права залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на спорные земельные участки, в части признания действительными договоров ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009 и № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009. Требования в части признания (восстановления) права залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на спорные земельные участки удовлетворил, в удовлетворении требований о признании действительными договоров ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009 и № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009 отказал. В остальной части постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014 оставил без изменения.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, ООО «АМТ БАНК» и ООО УК «Джи Эйч Пи» просит отменить постановления судов апелляционной и кассационной инстанций от 07.03.2014 и от 18.06.2014, как принятые с нарушением норм материального права.

ООО «АМТ БАНК» является залогодержателем земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:005 02 08 0009, 50:28:005 02 09 0005 и 50:28:005 02 01 0066 на основании договоров ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009, № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009, заключенных с ЗАО «Русская недвижимость», ООО УК «Джи Эйч Пи» - доверительный управляющий земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:005 02 09 0006 и 50:28:001 06 18 0020, переданных ЗАО «Русская недвижимость» в счет оплаты паяв рентного закрытого паявого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».

Кассационные жалобы заявителей содержат доводы о несогласии с обжалуемыми судебными актами в части признания (восстановления) права залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на спорные земельные участки, признания действительной сделки по передаче ЗАО «Русская недвижимость» земельных участков в счет оплаты паяв рентного закрытого паявого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».

Из содержания судебных актов следует, что основанием для признания (восстановления) права залога (ипотеки) АО «БТА БАНК» на спорные земельные участки и признания действительной сделки по передаче ЗАО «Русская недвижимость» земельных участков в счет оплаты паяв являлась ничтожность соглашения от 06.10.08 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.07, заключенного между АО «БТА Банк» и ЗАО «Русская недвижимость» в обеспечение исполнения обязательств заемщика - Компании Highbond Associates Ltd. (республика Сейшельские острова) по кредитным договорам от 15.12.2006 № 2000/06/138 и № 2000/06/100/2726.

Суд апелляционной инстанции, исходя из обстоятельств, установленных приговорами Дортгомиловского районного суда города Москвы от 19.10.2012 и

государственной регистрации договора ипотеки и ипотеке земельных участков, возникшей из указанного договора ипотеки.

аннулировать регистрационные записи о государственной регистрации договоров ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.09 и № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из них.

аннулировать регистрационные записи о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паявого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», доверительного управления в пользу ООО УК «Флеминг Фэмилли энд Партнерс» в отношении земельных участков площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09 0006, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18 0020, а также восстановить регистрационные записи о праве собственности ЗАО «Русская недвижимость» на указанные земельные участки.

ЗАО «Русская недвижимость» заявлены встречные требования о признании прекратившейся с 29.04.2008 ипотеки, возникшей на основании договора об ипотеке от 29.01.2007, заключенного с АО «БТА Банк» в обеспечение обязательств Компании Brundall Associates Ltd (Республика Сейшельские Острова) по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/138 от 15.12.2006 и кредитному договору № 2000/06/100/2726 от 16.12.2006 на указанные земельные участки.

Решением Арбитражного суда Московской области от 26.01.2012 в удовлетворении требований, заявленных АО «БТА Банк», отказано, встречные требования ЗАО «Русская недвижимость» удовлетворены.

Десятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 05.06.2013 решение суда первой инстанции отменил, рассмотрев дело по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации для рассмотрения дел в суде первой инстанции, в удовлетворении требований, заявленных АО «БТА Банк», отказал, встречные требования ЗАО «Русская недвижимость» удовлетворил.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 26.09.2013 постановление суда апелляционной инстанции отменил, дело направил на новое рассмотрение в этот же суд.

При новом рассмотрении дела Десятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 07.03.2014 решение суда первой инстанции отменил, требования АО «БТА Банк» удовлетворил частично: признал недействительными соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленное между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк», договоры ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009, № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009, заключенные между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ БАНК», сделку по передаче ЗАО «Русская недвижимость» земельных участков площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050209-0006, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:0010618-0020 в счет оплаты паяв рентного закрытого паявого



от 15.04.2013 о совершении подсудными Волковым А.Д., Воротищевым Д.А., Бондаренко А.В. Беловым А.И. незаконных действий по изготовлению и представлению в Управление ФРС России по МО подложных документов о расторжении договора ипотеки от 29.01.2007, с учетом заключения проведенной в ходе предварительного следствия почерковедческой экспертизы, пришел к выводу о подписании данного соглашения неуполномоченным лицом. При названных обстоятельствах на основании статей 53, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации суд указал на ничтожность этого соглашения и признал, что АО «БТА Банк» является залогодержателем спорных земельных участков.

Заявителями не приведено доводов, опровергающих выводы судов о ничтожности соглашения о расторжении договора об ипотеке, а потому доводы о неправомочности выводов судов в отношении последующих сделок со спорными земельными участками несостоятельны, как не имеющие правового значения для разрешения спора.

По мнению заявителей АО «БТА Банк» пропущен срок исковой давности для признания сделок недействительными, поскольку о нарушении своих прав он знал уже в 2009 году при подаче заявления в правоохранительные органы и возбуждении уголовного дела.

Между тем, установленные по делу обстоятельства позволили судам прийти к выводу о соблюдении АО «БТА БАНК» срока исковой давности, установленного статьей 181 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку о последующих сделках с заложенным имуществом истец мог и должен был знать не ранее 15.02.2011 по окончании предварительного следствия по указанному уголовному делу.

В обосновании своих возражений заявителями также указывают на отсутствие доказательств недействительности договора о переводе долга от 29.04.2008 № ПД 08-07, заключенного между АО «БТА БАНК» и компаниями Highbond Associates Ltd и Brundall Holding Sarl, в связи с чем полагают, что право залога прекратилось в силу статьи 336 Гражданского кодекса Российской Федерации (в ранее действовавшей редакции).

Указанные доводы были рассмотрены судами и получили правовую оценку. Поскольку решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 21.06.2012 договор о переводе долга признан недействительным, суды пришли к выводу о том, что его заключение не могло повлиять на залоговые правоотношения.

Оценив условия договора перевода долга, исходя из положений пункта 3 статьи 3, статьи 241 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Соглашения стран СНГ от 20.03.1992 «О порядке разрешения споров, связанных с осуществлением хозяйственной деятельности», пункта 1 статьи 52 Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Минск, 22.01.1993, ратифицирована Федеральным законом от 04.08.1994 № 16-ФЗ), суды признали необоснованной ссылку ответчиков о принятии указанного решения некомпетентным судом.

Переоценка обстоятельств, установленных судами на основе исследования и оценки доказательств по делу, не является основанием для пересмотра обжалуемых судебных актов в кассационном порядке.

По существу доводы кассационных жалоб повторяют позицию заявителей при рассмотрении дела в судах апелляционной и кассационной инстанций, которые были рассмотрены судами и получили правовую оценку, соответствующую действующему законодательству.

Судебные акты по делу № А56-17882/2012, на которые ссылается ООО «АМТ Банк», основаны на иных фактических обстоятельствах и не свидетельствуют о нарушении судами норм права.

В соответствии с пунктом 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационных жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке.

Исучив доводы, изложенные в кассационных жалобах, суд пришел к выводу о том, что они не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке и не подтверждают существенных нарушений норм материального права и процессуального права, повлиявших на исход дела.

Таким образом, жалобы не подлежат передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

отказать в передаче кассационных жалоб обществ с ограниченной ответственностью «АМТ БАНК» и «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Е.Е. Борисова





34\_3179695

2

34\_3179695

2. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с.Константиново, площадью 550 300 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050209:0005.
  3. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с.Константиново, площадью 254 100 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050201:0066.
  4. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д.Авдотьино, площадью 2 48 900 кв.м, кадастровый номер 50:28:0010618:0020.
  5. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д.Овчинки, площадью 688 200 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050208:0009.
- Установить начальную продажную цену предмета залога в следующем размере:
    - на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:0006 в размере 710 612 306,25 руб.
    - на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:0005 в размере 1 421 999 825,93 руб
    - на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050208:0009 в размере 656 605 770,98 руб.
    - на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:0020 в размере 643 168 738,27 руб.
    - на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050201:0066 в размере 1 778 339 596,95 руб
  - Осуществить реализацию вышеуказанного предмета залога путем его продажи на публичных торгах.
  - Установить следующую очередность удовлетворения требований залогодержателей предшествующий залогодержатель АО «БТА Банк», последующий залогодержатель ООО «АМТ Банк».
- К участию в деле в качестве третьих лиц, не являющихся самостоятельными требованиями относительно предмета спора, привлечены Highbond Associates Ltd, Компания Brundall Holding Sarl., ООО «АМТ Банк», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Центральный банк Российской Федерации.
- Дело рассмотрено в порядке ст.156 АПК РФ в отсутствие представителей ЗАО «Русская недвижимость», ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи», Highbond Associates Ltd, Компания Brundall Holding Sarl., Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, ивладельцам недвижимым имуществом о времени и месте судебного разбирательства.
- Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела и представленные доказательства, суд установил следующее:
- 15.12.2006 между АО "БТА Банк" (кредитор) и Компанией Highbond Associates Ltd (република Сейшельские острова) (заемщик) заключены генеральный кредитный договор N 2000/06/138 (об установлении лимита кредитования) и кредитный договор N 2000/06/100/2736.
- В обеспечение исполнения обязательств заемщика по вышеназванным кредитным договорам между АО "БТА Банк" и ЗАО "Русская недвижимость" 29.01.2007 заключен договор об ипотеке б/ч, предметом которого являются следующие земельные участки, расположенные в Домодедовском районе Московской области: земельный участок площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, земельный участок площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005, земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066, земельный участок площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009, земельный участок площадью 2 48 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020.



**Арбитражный суд Московской области**  
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18  
<http://asmo.arbitr.ru/>

### Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ

г.Москва  
28 ноября 2014 года Дело №А41-25756/12

Резолютивная часть решения объявлена 14 ноября 2014 года  
Полный текст решения изготовлен 28 ноября 2014 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Л.В.Федуловой, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Л.А.Горчаковым, рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению

**Акционерного общества «БТА Банк»**  
в Закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость»  
(ОГРН 50667746456784; ИНН 7701678340);

ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи»;

третьи лица:

Highbond Associates Ltd,

Компания Brundall Holding Sarl.,

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

«АМТ БАНК» (ОГРН 1027700182366; ИНН 772200494);

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (ОГРН 1047727043561; ИНН 772720299)

**Центральный банк Российской Федерации**

об обращении взыскания на предмет залога,  
при участии в судебном заседании представителей сторон согласно протоколу,

#### УСТАНОВЛЕ:

Акционерное общество «БТА Банк» (далее истец, АО «БТА Банк») обратилось в Арбитражный суд Московской области со следующими требованиями, с учетом уточнения, принятого судом в порядке ст.49 АПК РФ (т.4.д.106-114):

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

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



Указанный договор 24.09.2007 зарегистрирован Управлением Росреестра по МО в установленном законе порядке, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации договора ипотеки N 50-50-98/018/2007-107.

По соглашению сторон общая залоговая стоимость. Предмета залога составляет сумму эквивалентно 196 205 450 долларов США, что по курсу Банка России на день подписания договора составляет 5 210 726 238,38 руб. Залоговая стоимость предмета залога определена Сторонами исходя из рыночной стоимости указанных в пп.1.1.1.-1.1.5 Договора земельных участков, определенной по состоянию на 31.10.2006г. в отчете независимого оценщика ООО «Найт Фрэнк» «Отчет о рыночной стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д.Авдотьино, Заболотье, Константиново, Никитское, Овчинки, Юсупово» (п.1.2. Договора ипотеки).

По соглашению сторон залоговая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:28:0050209/0006 составляет 26 757 500 долларов США, что по курсу Банка России составляет 710 612 306 руб. (п.1.2.1. Договора ипотеки).

По соглашению сторон залоговая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:28:0050209/0005 составляет 33 544 190 долларов США, что по курсу Банка России составляет 1 421 999 825,93 руб. (п.1.2.2. Договора ипотеки).

По соглашению сторон залоговая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:28:0050201/0066 составляет 24 723 930 долларов США, что по курсу Банка России составляет 656 605 770,98 руб. (п.1.2.3. Договора ипотеки).

По соглашению сторон залоговая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:28:0010618/0020 составляет 24 217 970 долларов США, что по курсу Банка России составляет 643 168 738,27 руб. (п.1.2.4. Договора ипотеки).

По соглашению сторон залоговая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:28:0050208/0009 составляет 66 961 860 долларов США, что по курсу Банка России составляет 1 778 339 596,95 руб.

В пункте 1.2.5. Договора ипотеки указано, что на дату подписания настоящего договора, а также на любую дату действия настоящего Договора залоговая стоимость Предмета залога будет определяться в рублях по курсу Банка России на дату проведения оценки.

29.04.2008 на основании договора перевода долга N ПД 08-07 права и обязанности Компании Highbond Associates Ltd (республика Сейшельские острова) по кредитным договорам N 2000/06/138 от 15.12.2006 и N 200/06/100/2726 от 15.12.2006 были переведены на Компанию Vraindall Holding Sarl. (Люксембург) (новый заемщик).

Вступившим в законную силу решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 21.06.2012 договор перевода долга N ПД 08-07 от 29.04.2008 признан недействительным.

06.10.2008 между АО «БТА Банк» и ЗАО «Русская недвижимость» заключено Соглашение о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, зарегистрированное Управлением Росреестра по МО 20.02.2009 за ГРН N 50-50-98/008/2009-259. Регистрационные записи об ипотеке земельных участков погашены.

Впоследствии, после погашения регистрационных записей об ипотеке вышеуказанных земельных участков, ЗАО «Русская недвижимость» передало в ипотеку ООО «АМТ БАНК» земельные участки: земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009, на основании договора ипотеки от 04.06.2009 N P/00/08/8847/Д3/02, земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50:28 005 02 09: 0005 и земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28 005 02 01: 0066 на основании договора ипотеки от 06.07.2009 N B/00/08/9061/Д3/02. Также ЗАО «Русская

«недвижимость» передало земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09:0006, а также земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020, в счет оплаты пива репного закрытого пивного инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй", находящегося в доверительном управлении ООО УК "Дат Эйч ПиГ".

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014г. и Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.06.2014г. по делу №А41-18365/11:

- признано недействительным соглашение от 06.10.2008г. о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 г., оформленное между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк», государственный регистрационный номер записи N 50-50-98/008/2009-259 от 20.02.2009 г.;

- признана недействительной сделка по передаче ЗАО «Русская недвижимость» следующих земельных участков в счет оплаты пива репного закрытого пивного инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй": площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050209/0006, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:0010618/0020.

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

В материалы дела представлена справка-расчет задолженности, в соответствии с которой общая сумма задолженности по Кредитному договору N 2000/06/100/2726 по состоянию на 09.09.2014г. составляет 1 259 450 449,48 долларов США.

Вступившим в законную силу решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 21.06.2012 договор перевода долга N ПД 08-07 от 29.04.2008 признан недействительным, следовательно, должником по Кредитному договору N 2000/06/100/2726 является Компания Highbond Associates Ltd.

В соответствии с п.2. Договора залога ипотека по настоящему договору является обеспечением исполнения всех обязательств заемщика (Компании Highbond Associates Ltd) перед залогодержателем (АО «БТА Банк») по ГКД и Кредитному договору.

Согласно ст.309 Гражданского кодекса РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом.

Поскольку в материалы дела не представлены доказательства перечисления денежных средств заемщиком, не представлен контракт расчет размера задолженности, суд считает, что у иптека возникло право требования задолженности по Кредитному договору с заемщика, т.е. с Компании Highbond Associates Ltd. Следовательно, иптека вправе получить возмещение своих требований за счет обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации.

В соответствии со статьями 307, 309, 310 ГК РФ обязательства должника исполняются надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требования законодательства. Односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

Согласно статье 329 ГК РФ исполнение обязательства может обеспечиваться ипотечной, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В силу закона кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право, в случае неисполнения должником этого обязательства, получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими



кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом (п. 1 ст. 334 ГК РФ).

Пунктом 2 статьи 334 ГК РФ предусмотрено, что залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества (ипотека) регулируется Законом об ипотеке.

В соответствии со статьями 348, 349 ГК РФ взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства по обязательствам, за которые он отвечает. Требования залогодержателя удовлетворяются из стоимости заложенного имущества по решению суда, если иное не предусмотрено соглашением залогодателя с залогодержателем.

Согласно пункту 1 статьи 350 ГК РФ реализация (продажа) заложенного недвижимого имущества, на которое в соответствии со статьей 349 ГК РФ обращено взыскание, осуществляется в порядке, установленном Законом об ипотеке, если иное не предусмотрено законом.

Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с пунктом 1 статьи 36 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", реализуется путем продаж с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

В соответствии с пунктом 1 статьи 50 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статьях 3 и 4 названного Закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

Согласно статье 51 Закона об ипотеке взыскание по требованию залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда, за исключением случаев, когда в соответствии со статьей 55 названного Закона допускается удовлетворение таких требований без обращения в суд.

В силу пункта 2 статьи 54 Закона об ипотеке, принятая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем:

- суммы, подлежащие уплате залогодержателю из стоимости заложенного имущества, за исключением сумм расходов по охране и реализации имущества, которые определяются по завершении его реализации. Для сумм, неисчисленных в процентном отношении, должны быть указаны суммы, на которую начисляются проценты, размер процентов и период, за который они подлежат начислению;

- являющиеся предметом ипотеки имущество, из стоимости которого удовлетворяются требования залогодержателя;

- способ реализации имущества, на которое обращается взыскание;

- начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации.

Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, а в случае спора - самим судом.

Начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика. Наличие отчета оценщика препятствует суду самостоятельно определить начальную продажную цену заложенного имущества.

Согласно разъяснению, данным в пункте 6 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 15.01.1998 N 26 "Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражных судов норм Гражданского кодекса Российской Федерации о залоге", при наличии спора между залогодателем и залогодержателем начальная продажная цена заложенного имущества устанавливается

судом исходя из рыночной цены этого имущества. Если при рассмотрении указанных споров по инициативе любой из заинтересованных сторон будут представлены доказательства, свидетельствующие о том, что рыночная стоимость имущества, являющегося предметом залога, существенно отличается от его оценки, произведенной сторонами в договоре о залоге, арбитражный суд может предложить лицам, участвующим в деле, принять согласованное решение или определить начальную продажную цену такого имущества в соответствии с представленными доказательствами независимо от его оценки сторонами в договоре.

В рамках настоящего спора доказательств несоответствия рыночной стоимости спорных земельных участков его оценке не представлено.

Судом отклоняются доводы лиц, участвующих в деле, о невозможности обращения взыскания на земельные участки в случае отсутствия регистрационных записей в Едином государственном реестре недвижимости в пользу АО «БТА Банк».

Согласно ч.2 ст.69 АПК РФ, обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 31.10.1996 № 13 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в суде первой инстанции», арбитражные суды должны учитывать, что презюмируемое значение имеют факты, установленные решениями судов первой инстанции, а также постановленными апелляционной и надзорной инстанций, которыми приняты решения по существу споров.

Факты, установленные по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Таким образом, часть 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации связывает презюмируемое значение не с наличием вступивших в законную силу судебных актов, разрешающих дело по существу, а с обстоятельствами (фактами), установленными данными актами, имеющими значение для другого дела, в котором участвуют те же лица. Презюпция - это установление судом конкретных фактов, которые закрепляются в мотивировочной части судебного акта и не подлежат повторному судебному установлению при последующем разбирательстве иного спора между теми же лицами. Презюпция предусматривает не только отсутствие необходимости повторно доказывать установленные в судебном акте факты, но и запрет на их опровержение.

В рамках рассмотрения дела №АИ-18365/11 установлены следующие обстоятельства, имеющие презюмируемое значение по настоящему делу:

- 1) Восстановлено право залога АО «БТА Банк» на спорные земельные участки возникший в силу договоров залога ООО «АМТ БАНК» является последующим залогом по отношению к залому спорного имущества в пользу АО «БТА Банк».
- 2) Сделка по передаче земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:0050209:0006, 50:28:0010618:0020 в счет оплаты плав рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» является действительными.
- 4) АО «БТА Банк» как залогодержатель не лишено права обратиться взыскание на переданное в доверительное управление имущество.

С учетом изложенного, суд считает требования истиа законными, обоснованными и подлежащими удовлетворению.

В соответствии со ст.110 АПК РФ, судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

34\_3179695

7

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

**РЕШИЛ:**

Удовлетворить заявленные требования.

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

1. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, vicinity с Константиново, площадью 275 000 кв.м, кадастровый номер 50.28.0050209.0006,
2. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, vicinity с Константиново, площадью 550 300 кв.м, кадастровый номер 50.28.0050209.0005,
3. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, vicinity с Константиново, площадью 254 100 кв.м, кадастровый номер 50.28.0050201.0066,
4. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, vicinity д.Ардольино, площадью 2 48 900 кв.м, кадастровый номер 50.28.0010618.0020,
5. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, vicinity д.Овчинки, площадью 688 200 кв.м, кадастровый номер 50.28.0050208.0009.

Установить начальную продажную цену предмета залога в следующем размере:

- на земельный участок с кадастровым номером 50.28.0050209.0006 в размере 710 612 306,25 руб.
- на земельный участок с кадастровым номером 50.28.0050209.0005 в размере 1 421 999 825,93 руб.
- на земельный участок с кадастровым номером 50.28.0050208.0009 в размере 656 605 770,98 руб.
- на земельный участок с кадастровым номером 50.28.0010618.0020 в размере 643 168 738,27 руб.
- на земельный участок с кадастровым номером 50.28.0050201.0066 в размере 1 778 339 596,95 руб.

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

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

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

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

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

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

8

34\_3179695

апелляционный суд в течение месяца после принятия арбитражным судом первой инстанции обжалуемого решения.

Судья

Л.В.Федулова





4502015-38645(2)

А41-25756/12

2

5067746456784, ИНН 7701678340), ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи», третьи лица: Компания Highbond Associates Ltd., Компания Vunkball Holding Sarl., общество с ограниченной ответственностью «АМТ БАНК» (ОГРН 1027700182366, ИНН 7722004494), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (ОГРН 1047727043561, ИНН 7727270299), Центральный банк Российской Федерации, об обращении взыскания на предмет залога,

#### УСТАНОВИЛ:

акционерное общество «БТА Банк» (далее - истец, АО «БТА Банк») обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость» (далее - ответчик, ЗАО «Русская недвижимость»), обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (далее - ответчик, ООО УК «Джи Эйч Пи») со следующими требованиями, с учетом уточнения, принятого судом в порядке статьи 49 АПК РФ (т.4 л.д.106-114).

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

1. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 275 000 кв.м, с кадастровым номером 50-28-0050209-0006;
2. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 550 300 кв.м, с кадастровым номером 50-28-0050209-0005;
3. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 254 100 кв.м, с кадастровым номером 50-28-0050201-0066;
4. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино, площадью 248 900 кв.м, с кадастровым номером 50-28-0010618-0020;



## ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, www.10aas.arbitr.ru

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

11 июня 2015 года

Дело № А41-25756/12

Резолютивная часть постановления объявлена 08 июня 2015 года.

Постановление подготовлено в полном объеме 11 июня 2015 года.

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе: председательствующего Бархатова В.Ю., судей Катыкиной Н.Н., Коротковой Е.Н. при ведении протокола судебного заседания Ибрагимовым Э.А., при участии в заседании:

от АО «БТА Банк»: Константинов Д.А. по доверенности от 02.03.2015,

от ООО «АМТ БАНК»: Хавкин П.В. по доверенности от 18.07.2014,

от ЗАО «Русская недвижимость»: Тимошин В.А. по доверенности от 18.03.2015, Стасюк И.В. по доверенности от 05.06.2015,

от ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи»: Шилгина В.М. по доверенности от 21.01.2015,

от ЦБ РФ: Соловьев Р.А. по доверенности от 05.12.2012,

от иных третьих лиц: не явились, извещены,

рассмотрев в судебном заседании апелляционные жалобы ООО «АМТ БАНК», ЗАО «Русская недвижимость» и ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» на решение Арбитражного суда Московской области от 28 ноября 2014 года по делу № А41-25756/12, принятое судьей Л.В.Федуловой, по заявлению акционерного общества «БТА Банк» к закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость» (ОГРН

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверены в соответствии со статьями 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

Как следует из материалов дела, 15.12.2006 между АО «БТА Банк» (кредитор) и Компанией Highbond Associates Ltd. (земщик) заключены генеральный кредитный договор № 2000/06/138 (об установлении лимита кредитования) и кредитный договор № 2000/06/100/2726 (т.1, л.д. 41–48, 63–68).

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по вышеназванным кредитным договорам 29.01.2007 между АО «БТА Банк» (кредитор) и ЗАО «Русская недвижимость» (залогодатель) заключен договор об ипотеке, предметом которого являются следующие земельные участки, расположенные в Домодедовском районе Московской области: земельный участок площадью 275 000 кв.м, кадастровый номер 50-28-0050209-0006, земельный участок площадью 550 300 кв.м, кадастровый номер 50-28-0050209-0005, земельный участок площадью 254 100 кв.м, кадастровый номер 50-28-0050201-0066, земельный участок площадью 688 200 кв.м, кадастровый номер 50-28-0050208-0009, земельный участок площадью 248 900 кв.м, кадастровый номер 50-28-0010618-0020 (т.1, л.д. 105-109).

24 сентября 2007 года указанный договор об ипотеке зарегистрирован в установленном законом порядке Управлением Росреестра по Московской области, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации договора ипотеки № 50-50-98/018/2007-107.

По соглашению сторон общая залоговая стоимость предмета залога составляет сумму эквивалентную 196 205 450 долларов США, что по курсу Банка России на день подписания договора составляет 5 210 726 238,38 руб. Залоговая стоимость предмета залога определена исходя из рыночной стоимости указанных в пп.1.1.1.-1.1.5 договора земельных участков, определенной по состоянию на 31.10.2006 в отчете независимого оценщика ООО «Найт Фрэнк» «Отчет о рыночной стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Домодедовский район, vicinity д. Авдотьино, Заболотье, Константиново, Никитское, Овчинки, Юсупово» (п.1.2. договора ипотеки).

5. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, vicinity д. Овчинки, площадью 688 200 кв.м, с кадастровым номером 50-28-0050208-0009.

- Установить начальную продажную цену предмета залога в следующем размере:  
- на земельный участок с кадастровым номером 50-28-0050209-0006 в размере 710 612 306,25 руб.  
- на земельный участок с кадастровым номером 50-28-0050209-0005 в размере 1 421 999 825,93 руб.

- на земельный участок с кадастровым номером 50-28-0050208-0009 в размере 656 605 770,98 руб.

- на земельный участок с кадастровым номером 50-28-0010618-0020 в размере 643 168 738,27 руб.

- на земельный участок с кадастровым номером 50-28-0050201-0066 в размере 1 778 339 596,95 руб.

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

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

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Highbond Associates Ltd., Компания Vitvudall Holding Sarl, ООО «АМТ Банк», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Центральный банк Российской Федерации.

Решением Арбитражного суда Московской области от 28 ноября 2014 года некие требования удовлетворены.

Не согласившись с указанным решением, ООО «АМТ БАНК», ЗАО «Русская недвижимость» и ООО УК «Дэви Эйч Пи» обратились в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционными жалобами, в которых просят судебный акт отменить, ссылаясь на неполное выяснение обстоятельств, имеющих значение для дела, и неправильное применение норм права.



Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции с учетом обстоятельств установленных в рамках рассмотрения дела №А41-18365/11, имеющих преобладающее значение, исходя из того, что поскольку не представлены доказательства перечисления Компанией Highbond Associates Ltd денежных средств, не представлен контракт расчет размера задолженности, суд пришел к выводу, что у истца возникло право получить возмещение своих требований за счет обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации.

Обжалуя решение суда первой инстанции ООО «АМТ БАНК», ЗАО «Русская недвижимость» и ООО УК «Джи Эйч Пи» ссылаются на идентичные обстоятельства, которые сводятся к тому, что отсутствие в ЕГРП регистрационных записей о наличии обременения в виде залога в пользу АО «БТА Банк» не позволяет залогодержателю ссылаться на существование ипотеки, а судебные акты по делу №А41-18365/11 являются лишь основанием для государственной регистрации ипотеки. Кроме того, указывают, что определенная сторонами договора залога стоимость предмета залога не является начальной продажной ценой заложенного имущества, если об этом прямо не указано в договоре.

В судебном заседании апелляционного суда представитель ООО «АМТ БАНК» поддержал доводы апелляционной жалобы, просил решение суда первой инстанции отменить.

Представитель ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» поддержал доводы своей апелляционной жалобы, просил обжалуемое решение отменить.

Представитель ЗАО «Русская недвижимость» заявил ходатайство об отказе от апелляционной жалобы.

Представитель АО «БТА Банк» просил оставить решение суда первой инстанции без изменения, апелляционные жалобы – без удовлетворения.

Представитель ЦБ РФ поддержал правовую позицию ответчиков.

Апелляционные жалобы рассмотрены в соответствии со статьями 121 – 123, 153, 156 АПК РФ в отсутствие представителей Highbond Associates Ltd, Компании Brundall Holding Sarl, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, ивещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в том числе публично, путем размещения информации на официальном сайте суда [www.10aas.arbitr.ru](http://www.10aas.arbitr.ru).

По соглашению сторон залоговая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50.28.0050209-0006 составляет 26 757 500 долларов США, что по курсу Банка России составляет 710 612 306 руб. (п.1.2.1. Договора ипотеки).

По соглашению сторон залоговая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50.28.0050209-0005 составляет 53 544 190 долларов США, что по курсу Банка России составляет 1 421 999 825,93 руб. (п.1.2.2. Договора ипотеки).

По соглашению сторон залоговая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50.28.0050201-0066 составляет 24 723 930 долларов США, что по курсу Банка России составляет 656 605 770,98 руб. (п.1.2.3. Договора ипотеки).

По соглашению сторон залоговая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50.28.0010618-0020 составляет 24 217 970 долларов США, что по курсу Банка России составляет 643 168 738,27 руб. (п.1.2.4. Договора ипотеки).

По соглашению сторон залоговая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50.28.0050208-0009 составляет 66 961 860 долларов США, что по курсу Банка России составляет 1 778 339 596,95 руб.

Согласно пункту 1.2.5. договора ипотеки на дату подписания настоящего договора, а также на любую дату действия договора залоговая стоимость предмета залога будет определяться в рублях по курсу Банка России на дату проведения оценки.

02 февраля 2009 года АО «БТА Банк» был национализирован, бывший менеджмент отстранен от управления.

В процессе инвентаризации истцом установлено, что 29.04.2008 на основании договора перевода долга № ПД 08-07 права и обязанности Компании Highbond Associates Ltd (республика Сейшельские острова) по кредитным договорам от 15.12.2006 № 2000/06/138 и № 200/06/100/2726 были переданы на Компанию Brundall Holding Sarl. (Люксембург) (новый заемщик).

Вступившим в законную силу решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 21.06.2012 договор перевода долга от 29.04.2008 № ПД 08-07 признан недействительным.

Поскольку в срок, установленный в договоре заемщик не исполнил своих обязательств по возврату кредита и оплате вознаграждения и у истца возникло право на обращение взыскания на предмет залога, АО «БТА Банк» обрешлось, в Арбитражный суд Московской области.



взыскание, осуществляется в порядке, установленном Законом об ипотеке, если иное не предусмотрено законом.

В соответствии пунктом 1 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Как следует из пункта 1 статьи 50 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статьях 3 и 4 названного Закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

Как усматривается из материалов дела и установлено судом первой инстанции, АО «БТА Банк» обратилось в арбитражный суд с иском к Управлению Росреестра по Московской области, ЗАО «Русская недвижимость», ООО УК «Флеминг Фэмилли энд Партнер», ООО «АМТ БАНК» о признании недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, заключенного между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк», зарегистрированного Управлением Росреестра по Московской области 29.02.2009 за ГРН № 50-50-98/008/2009-259. Регистрационные записи об ипотеке земельных участков погашены.

Как установлено в ходе рассмотрения дела № А41-18365/11, на основании соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 и после погашения регистрационных записей об ипотеке спорных земельных участков, ЗАО «Русская недвижимость» передало в ипотеку ООО «АМТ БАНК» следующие земельные участки:

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, площадью 688 200 кв.м, кадастровый номер 50.28.000208/0009, на основании договора ипотеки от 04.06.2009 № Р/00/08/8847/Д3/02,
- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 550 300 кв.м, кадастровый

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле и явившихся в судебное заседание, изучив материалы дела, проанализировав доводы апелляционных жалоб, проверив правильность применения норм материального и процессуального права, суд апелляционной инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения апелляционных жалоб в связи со следующим.

Согласно статье 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В соответствии с пунктом 1 статьи 334 ГК РФ в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом.

Пунктом 3.3.3 Генерального кредитного договора также предусмотрено право Истца обратиться взыскание на предмет залога в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по Кредитным договорам.

Пунктом 2 статьи 334 ГК РФ предусмотрено, что залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества (ипотека) регулируется Законом об ипотеке.

В силу пункта 1 статьи 348 ГК РФ залогодержатель приобретает право обратиться взыскание на предмет залога, если в день наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом, оно не будет исполнено.

Требования залогодержателя удовлетворяются из стоимости заложенного имущества по решению суда, если иное не предусмотрено соглашением залогодателя с залогодержателем.

В силу статьи 337 ГК РФ если иное не предусмотрено договором, залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности, проценты, неустойку, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание заложенной вещи и расходов по взысканию.

Согласно пункту 1 статьи 350 ГК РФ реализация (продажа) заложенного недвижимого имущества, на которое в соответствии со статьей 349 ГК РФ обращено

номер 50.28.0050209.0005 на основании договора ипотеки от 06.07.2009 №В/00/08/9061/Д3/02;

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 254 100 кв.м, кадастровый номер 50.28.0050201.0066 на основании договора ипотеки от 06.07.2009 №В/00/08/9061/Д3/02

ЗАО «Русская недвижимость» передало в счет оплаты паяв рентного закрытого пневого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Джи Эйч Пи» следующие земельные участки:

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 275 000 кв.м, кадастровый номер 50.28.0050209.0006;

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино, площадью 248 900 кв.м, кадастровый номер 50.28.0010618.0020.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014 и постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.06.2014 по делу №А41-18365/11:

- соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, заключенное между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк», государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/008/2009-259 от 29.02.2009 признано недействительным;

- сделка по передаче ЗАО «Русская недвижимость» в счет оплаты паяв рентного закрытого павего инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» земельных участков с кадастровым номером 50.28.0050209.0006, площадью 275 000 кв.м и с кадастровым номером 50.28.0010618.0020, площадью 248 900 кв.м, признана недействительной.

Признано (восстановлено) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 275 000 кв.м, кадастровый номер 50.28.0050209.0006, земельный участок площадью 550 300 кв.м, кадастровый номер 50.28.0050209.0005, земельный участок площадью 254 100 кв.м, кадастровый номер 50.28.0050201.0066, земельный участок площадью 688 200 кв.м, кадастровый номер

50.28.0050208.0009, земельный участок площадью 248 900 кв.м, кадастровый номер 50.28.0010618.0020.

Пунктом 2 статьи 69 АПК РФ установлен принцип освобождения от доказывания фактов, имеющих преодолительное значение.

В соответствии с пунктом 2 статьи 69 АПК РФ не доказываются вновь при рассмотрении судом другого дела, в котором участвуют те же лица, обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда.

В обоснование доводов своих апелляционных жалоб ООО УК «Джи Эйч Пи» и ООО «АМТ БАНК» ссылаются на то, что отсутствие в ЕГРП регистрационных записей о наличии обременения в виде залога в пользу АО «БТА Банк» не позволяет залогодержателю ссылаться на существование ипотеки, а судебные акты по делу №А41-18365/11 являются лишь основанием для государственной регистрации ипотеки.

Судом кассационной инстанции по делу А41-18365/2011 установлено, что соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 является ничтожной сделкой ввиду подложности подписи на соглашении.

Таким образом, поскольку в силу пункта 1 статьи 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения, АО «БТА Банк» на момент заключения ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ Банк» договора ипотеки являлось залогодержателем земельных участков на основании действовавшего договора об ипотеке.

При этом, поскольку удовлетворение требования о признании права залога за АО «БТА Банк» уже обеспечивает восстановление его нарушенных прав, как залогодержателя, то возложение на регистрирующий орган обязанности совершить действия по восстановлению и аннулированию записей в ЕГРП, то есть тех действий, которые он должен будет совершить по исполнению судебного акта о признании права залога за АО «БТА Банк», не требуется.

Принимая во внимание, что договор об ипотеке от 29.01.2007, заключенный между АО «БТА Банк» и ЗАО «Русская недвижимость», был зарегистрирован УФРС по Московской области 24.09.2007, а договор ипотеки с ООО «АМТ Банк» был зарегистрирован 29.07.2009, т.е. после даты регистрации залога в пользу АО «БТА



ООО «АМТ Банк» в обоснование доводов апелляционной жалобы ссылался на то, что согласно приговору Дорогомиловского районного суда г. Москвы отчет компании Найт Фрэнк о рыночной стоимости спорных земельных участков является недостоверным. Сотрудники компании были введены в заблуждение осужденных лиц. В связи с тем, общество указывает, что использование результатов проведения оценки, содержащихся в отчетах, является необоснованным и незаконным.

Вместе с тем апелляционный суд исходит из того, что факты относительно рыночной стоимости земельных участков, изложенные в приговоре, сами по себе не могут служить основанием для определения в рамках настоящего дела иной начальной продажной цены предмета залога и отмены решения суда первой инстанции, поскольку цена определена исходя из ее оценки по соглашению сторон в договоре ипотеки, ходатайств о проведении экспертизы на предмет установления рыночной стоимости спорных участков представители участвующих лиц не заявляли. А ввиду того, что собственник спорных земельных участков - ЗАО «Русская недвижимость» - на момент рассмотрения дела в апелляционном суде признан банкротом, указание в решении суда по настоящему делу начальной продажной цены предмета залога в размере, согласованном в договоре ипотеки, никаким образом не может нарушить прав заявителей апелляционных жалоб, поскольку оценка рыночной стоимости предмета залога подлежит установлению в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

В ходе рассмотрения дела представителем ООО «АМТ Банк» заявлено ходатайство об оставлении искового заявления АО «БТА Банк» об обращении взыскания на недвижимое имущество без рассмотрения, поскольку решением Арбитражного суда Московской области от 30.03.2015 по делу №А41-73160/14 ЗАО «Русская недвижимость» признано банкротом, в связи с чем все исковые заявления о взыскании с него денежных средств подлежат оставлению без рассмотрения.

В соответствии с пунктом 27 постановления Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» в силу абзаца второго пункта 1 статьи 63, абзаца второго пункта 1 статьи 81, абзаца восьмого пункта 1 статьи 94 и абзаца седьмого пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве с даты введения наблюдения, финансового оздоровления, внешнего управления и конкурсного производства требования кредиторов по денежным обязательствам и об

Банке», довод апелляционной жалобы о том, что АО «БТА Банк» не может быть предпоставленным залогодержателем является несостоятельным.

Апелляционным судом не может быть признан обоснованным довод апелляционной жалобы ООО «АМТ Банк» о том, что должником по основному обязательству является Компания Brundall Holding Sarl.

Как усматривается из материалов дела, 29.04.2008 на основании договора перевода долга № ПД 08-07 права и обязанности Компании Highbond Associates Ltd (республика Сейшельские острова) по кредитным договорам от 15.12.2006 № 2000/06/138 и № 200/06/100/2726 были переданы на Компанию Brundall Holding Sarl (Люксембург) (новый заемщик).

Вместе с тем, вступившим в законную силу решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 21.06.2012 договор перевода долга № ПД 08-07 от 29.04.2008 признан недействительным.

При рассмотрении дела №А41-18365/11 судами с учетом положений статьи 7 Соглашения стран СНГ от 20.03.1992 «О порядке разрешения споров, связанных с осуществлением хозяйственной деятельности», пункта 1 статьи 52 Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Минск, 22.01.1993, ратифицирована Федеральным законом от 04.08.1994 № 16-ФЗ) установлено, что решение Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы от 21.06.2012 признать на территории РФ без специального провоза.

Таким образом, учитывая изложенное, апелляционный суд соглашается с выводами суда первой инстанции о том, что поскольку у истца возникло право требования задолженности по кредитному договору с Компании Highbond Associates Ltd, а должником не представлено доказательств исполнения основного обязательства, истец вправе получить возмещение своих требований за счет обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации.

Не может быть признан обоснованным применительно именно к данному делу и сложившимся спорным правоотношениям довод апелляционных жалоб ООО «АМТ Банк» и ООО УК «Джи Эйч Пи» о том, что суд первой инстанции неверно определил начальную продажную стоимость исходя из залоговой стоимости, указанной в договоре об ипотеке от 29.01.2007.



В соответствии с частью 1 статьи 265 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд апелляционной инстанции прекращает производство по апелляционной жалобе, если от лица, ее подавшего, после принятия апелляционной жалобы к производству арбитражного суда поступит ходатайство об отказе от апелляционной жалобы и отказ будет принят арбитражным судом в соответствии со статьей 49 названного Кодекса.

Согласно части 2 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации истец вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде первой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, отказаться от иска полностью или частично.

При отказе от апелляционной жалобы суд обязан проверить, не будет ли отказ противоречить закону и нарушать права других лиц (часть 5 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Десятый арбитражный апелляционный суд, рассмотрев заявление общества об отказе от апелляционной жалобы на решение Арбитражного суда Московской области от 28 ноября 2014 года по делу № А41-25756/12, проверив полномочия лица, подписавшего заявление об отказе от апелляционной жалобы, считает, что указанное заявление подлежит удовлетворению.

Данный отказ не противоречит закону и не нарушает права других лиц (статья 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

С учетом изложенного заявление общества о принятии отказа от апелляционной жалобы подлежит удовлетворению, а производство по апелляционной жалобе ЗАО «Русская недвижимость» – прекращению.

При изложенных выше обстоятельствах, апелляционный суд приходит к выводу, что правильное решение суда первой инстанции не подлежит отмене.

Руководствуясь статьями 49, 150, 266, 268, пунктом 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### ПОСТАНОВИЛ:

принять отказ ЗАО «Русская недвижимость» от апелляционной жалобы на решение Арбитражного суда Московской области от 28 ноября 2014 года по делу № А41-25756/12, производство по указанной апелляционной жалобе прекратить.

уплате обязательных платежей, за исключением текущих платежей, могут быть предъявлены только в рамках дела о банкротстве в порядке статей 71 или 100 Закона.

В связи с этим все исковые заявления о взыскании с должника долга по денежным обязательствам и обязательным платежам, за исключением текущих платежей и неразрывно связанных с личностью кредитора обязательств должника-гражданина, поданные в день введения наблюдения или позднее во время любой процедуры банкротства, подлежат оставлению без рассмотрения на основании пункта 4 части 1 статьи 148 АПК РФ. Однако рассмотрение таких исковых заявлений и принятие по ним решения по существу само по себе не препятствует в дальнейшем включению соответствующего требования в реестр с учетом абзаца третьего пункта 1 статьи 142 Закона о банкротстве и пункта 24 настоящего постановления.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 148 АПК РФ арбитражный суд оставляет исковое заявление без рассмотрения, если после его принятия к производству установит, что заявлено требование, которое в соответствии с федеральным законом должно быть рассмотрено в деле о банкротстве.

Между тем заявление ликвидатора Стрелковой М.С. о признании должника ЗАО «Русская недвижимость» несостоятельным (банкротом) принято к производству определенным Арбитражного суда Московской области 28 ноября 2014 года по делу №А41-73160/14.

Решение Арбитражного суда Московской области, на основании которого в отношении ЗАО «Русская недвижимость» открыто конкурсное производство, принято 30.03.2015.

Согласно штемпелю суда на искомом заявлении, АО «БТА Банк» обратилось в арбитражный суд первой инстанции с иском к ЗАО «Русская недвижимость» и ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пил» об обращении взыскания на предмет залогов 30.05.2012.

Таким образом, поскольку АО «БТА Банк» обратилось в арбитражный суд не в день введения наблюдения или позднее во время любой процедуры банкротства, исковое заявление по настоящему делу не подлежит оставлению без рассмотрения.

В судебном заседании апелляционной инстанции представителем ЗАО «Русская недвижимость» заявлено письменное ходатайство об отказе от апелляционной жалобы.



392/2014-41220(1)



## ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, www.10aas.arbitr.ru

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва  
25 декабря 2014 года

Дело № А41-18371/11

Резолютивная часть постановления объявлена 18 декабря 2014 года

Постановление изготовлено в полном объеме 25 декабря 2014 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего судьи Козыалова С.А.,  
судей Коротковой Е.Н., Огурцова Н.А.,

при ведении протокола судебного заседания: Питиной Л.Н.,

при участии в заседании:

от Акционерного общества "ЕГА Банк": Карагаева А.В., по доверенности от 31.01.2014 №01-288-2/447;

от Управления Росреестра по МО: не явились, извещены;

от ООО «ИвестХолдингСтрой»: Симонова Т.П., по доверенности от 01.07.2012, выдана генеральным директором Ермолаевым Е.А.;

от ООО УК «ДЖИ ЭЙЧ ПИ»: не явились, извещены;

от ООО «АМТ Банк»: Хавкин П.В., по доверенности от 18.06.2014,

от ООО «Центр Инвест»: Симонова Т.П., по доверенности от 19.02.2014, выдана генеральным директором Мищенко С.В.;

от Компании Netgold Services Ltd.: не явились, извещены;

от Компании Bathgate Holding Sarl.: не явились, извещены;

от Центрального Банка РФ: Соловьев Р.А., по доверенности от 05.12.2012 №462;

от ЗАО «Центральная девелоперская компания»: не явились, извещены;

15

А41-25756/12

Решение Арбитражного суда Московской области от 28 ноября 2014 года по делу № А41-25756/12 оставить без изменения, апелляционные жалобы ООО «АМТ БАНК» и ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» - без удовлетворения.

Председательствующий В.Ю. Бархатов

Судьи Н.Н. Катылина

Е.Н. Короткова



2.2. выразившиеся в погашении регистрационных записей №50-50-98/018/2007-097 от 24.09.2007 года о государственной регистрации Договора ипотеки от 29 января 2007 года и ипотеки земельных участков, возникшей из него.

2.3. выразившиеся в государственной регистрации Договора ипотеки №Р/00/08/8283/Д3/02 от 04 июня 2009 года и ипотеки земельных участков, возникшей из него, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/013/2009-449 от 29 июля 2009 года.

2.4. выразившиеся в государственной регистрации Договора ипотеки №Р/00/09/0876/Д3/01 от 22 сентября 2009 года и ипотеки земельных участков, возникшей из него, государственный регистрационный номер записи № 50-50-99/017/2009-273 от 12 октября 2009 года.

2.5. выразившиеся в государственной регистрации права собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50-28-005 03 13.0031, по Договору купли-продажи земельного участка №3 от 28.03.2008 года, государственный регистрационный номер записи №50-50-28/037/2008-56 от 19 июля 2008 года.

2.6. выразившиеся в погашении регистрационной записи о праве собственности ООО «ИвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50-28-0050313.0031, в связи с переходом права собственности к ООО «ЦентрИнвест» по Договору купли-продажи земельного участка №3 от 28.03.2008 года.

2.7. выразившиеся в государственной регистрации:  
- права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»

- доверительного управления в пользу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» в отношении земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:0050313:0031, государственный регистрационный номер записи №50-50-28/046/2010-221 от 09 сентября 2010 года.

2.8. выразившиеся в погашении регистрационной записи о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:35:005 03 13.0031, в связи с совершением сделки по его передаче в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».

рассмотрен в судебном заседании заявителя Акционерного общества «БТА Банк» к Управлению Росреестра по МО, ООО «ИвестХолдингСтрой», ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (по смене наименования - ООО «Управляющая компания Флеминг Фэмпли энд Партнерс»), ООО «АМТ Банк», ООО «Центр Инвест», третьи лица: Компания Neifold Services Ltd., Компания Vantage Holding Sarl, Центральный Банк Российской Федерации, о признании недействительным договоров.

#### УСТАНОВИЛ:

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

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

Применить последствия недействительности сделки, а именно:

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

- земельный участок площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50-28-0050421:0022, а также земельные участки, образованные из него с кадастровыми номерами: 50-28-005 04 21.234, 50-28-005 04 21.235, 50-28-005 04 21.236, 50-28-005 04 21.237.

- земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50-28-0050313:0031,  
- земельный участок площадью 64 300 кв.м., кадастровый номер 50-28-005 04 21:0032,

- земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50-28-0050208:0010.  
2. Признать незаконными действия Управления Росреестра по Московской области по Московской области (Управления Росреестра по Московской области):

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



- 2.9. выразившаяся в государственной регистрации ликвидации объекта недвижимости и погашении регистрационных записей о праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, а также государственной регистрации права собственности на новые земельные участки, образованные из него.
3. Признать недействительным Договор ипотеки №Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04 июня 2009 года, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/013/2009-449 от 29 июля 2009 года.
- Признать последствия недействительности сделки, а именно:
- Признать отсутствующим право залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.
4. Признать недействительным Договор ипотеки №Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22 сентября 2009 года, государственный регистрационный номер записи № 50-50-99/017/2009-273 от 12 октября 2009 года.
- Признать последствия недействительности сделки, а именно:
- Признать отсутствующим право залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.
5. Признать недействительным Договор купли-продажи земельного участка № 3 от 28.03.2008 года, заключенный между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «ЦентрИнвест», применить последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.
6. Признать недействительной сделку по передаче ООО «ЦентрИнвест» земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, в счет оплаты паяв рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».
- Применить последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.
7. Признать недействительным решение ООО «ИнвестХолдингСтрой» о прекращении существования земельного участка площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, и образовании из него новых земельных участков.
- Применить последствия недействительности сделки в форме восстановления положения, существовавшего до совершения сделки.

8. Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области:
- 8.1. аннулировать регистрационную запись №50-50-98/008/2009-228 от 19 февраля 2009 года о государственной регистрации Соглашения от 06 октября 2008 года о расторжении Договора об ипотеке от 29 января 2007 года,
- 8.2. восстановить регистрационные записи и внести в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним соответствующие сведения о государственной регистрации договора ипотеки и ипотеке земельных участков, возникшей из Договора ипотеки от 29 января 2007 года, зарегистрированного 24.09.2007 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области за №50-50-98/018/2007-097,
- 8.3. аннулировать регистрационную запись №50-50-98/013/2009-449 от 29 июля 2009 года о государственной регистрации Договора ипотеки №Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04 июня 2009 года и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,
- 8.4 аннулировать регистрационную запись № 50-50-99/017/2009-273 от 12 октября 2009 года о государственной регистрации Договора ипотеки №Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22 сентября 2009 года и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,
- 8.5 аннулировать регистрационную запись №50-50-28/037/2008-56 от 19 июня 2008 года о государственной регистрации права собственности ООО «ЦентрИнвест» по Договору купли-продажи земельного участка №3 от 28 марта 2008 года на земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, а также восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» на указанный земельный участок.
- 8.6. аннулировать регистрационные записи №50-50-28/046/2010-221 от 09 сентября 2010 года о государственной регистрации:
- права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паяв рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»,
  - доверительного управления в пользу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи».

ООО УК «ДЖИ Эйч ШИ», Компания Netgold Services Ltd., Компания Bathgate Holding Sarl, ЗАО «Центральная девелоперская компания» своих представителей в судебное заседание не направили.

Дело рассмотрено в соответствии со ст. ст. 121 - 124, 153, 156 АПК РФ в отсутствие представителей лиц (в том числе публично путем размещения информации на официальном сайте суда [www.10kas.arbitr.ru](http://www.10kas.arbitr.ru)), извещенных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, но не явившихся в заседание и не направивших своих представителей.

В ходе судебного разбирательства истцом заявлено ходатайство о вызове свидетеля Волкова А.Д.

Апелляционный суд отказал в удовлетворении указанного ходатайства, ввиду того, что истец не указал какие именно существенные для настоящего дела обстоятельства может сообщить указанный свидетель.

Кроме того, указанный свидетель был допрошен в рамках рассмотрения дела №А41-18373/11, где АО «БТА Банк» также является истцом. Соответственно, истец не был лишен права ссылаться на обстоятельства, сообщенные свидетелем в рамках дела №А41-18373/11. Между тем, истец данным правом не воспользовался.

Исследовав материалы дела, доводы искового заявления, заслушав представителей лиц, участвующих в судебном заседании, апелляционный суд полагает, что исковое заявление АО «БТА Банк» подлежит удовлетворению в части.

Как следует из материалов дела, 20.12.2006 между Акционерным обществом «Банк ТуранАлем» и Компания Netgold Services Ltd заключили генеральный кредитный договор № 2000/06/142 об установлении лимита кредитования (том 1 л.д.67-76).

Также 20.12.2006 между АО «Банк ТуранАлем» и Компания Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) был заключен кредитный договор №2000/06/100/2735 (том 1 л.д.90-95).

В обеспечение обязательств Компании Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) по Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/06/142 от 20 декабря 2006 года и Кредитному договору №2000/06/100/2735 от 20 декабря 2006 года ООО «ИвестХолдингСтрой» (залогодатель) и АО «БТА Банк» (залогодержатель) (до переименования - АО «Банк ТуранАлем») был

в отношении земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50.28.005 03 13 0031, а также восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО «ЦентриИвест» на указанный земельный участок.

8.7. восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО «ИвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50.28.005 04 21 0022, а также аннулировать регистрационные записи о праве собственности на новые земельные участки, образованные из него.

Решением Арбитражного суда Московской области от 10 января 2014 года по делу №А41-18371/11 требования АО «БТА Банк» удовлетворены.

Десятый арбитражный апелляционный суд, установив факт отсутствия доказательств надлежащего извещения судом первой инстанции компаний Netgold Services Ltd и Bathgate Holding Sarl о времени и месте судебного разбирательства, определенном от 16.10.2014 перешел к рассмотрению дела по правилам суда первой инстанции.

В судебное заседание апелляционного суда явился представитель АО «БТА Банк», который поддержал исковые требования.

Так же в судебное заседание явились представители ООО «ИвестХолдингСтрой», Центрального Банка РФ, ООО «Центр Инвест», ООО «АМТ Банк», Управления Росреестра по Московской области, которые возражали против удовлетворения исковых требований.

В ходе судебного разбирательства представитель ООО «ЦентриИвест», ООО «ИвестХолдингСтрой» заявил об отзыве доверенностей у Симоновой Т.П., на право представлять интересы ООО «ЦентриИвест», ЗАО «Центральная девелоперская компания», ООО «ИвестХолдингСтрой».

Представитель Симонова Т.П. пояснила, что имеется корпоративный конфликт в ООО «ЦентриИвест», ЗАО «Центральная девелоперская компания», ООО «ИвестХолдингСтрой», что подтверждается исковыми заявлениями, определенными судом о принятии иска к производству.

С учетом изложенного, апелляционный суд допустил к судебному заседанию всех явившихся в судебное заседание представителей ООО «ЦентриИвест», ООО «ИвестХолдингСтрой».



Хажев ИГ., указанный по тексту Соглашения о расторжении о расторжении в качестве лица, действующего от имени АО «БТА Банк». Соглашение о расторжении не подписывал, что подтверждается свидетельскими показаниями и результатами почерковедческой экспертизы, проведенной в рамках уголовного дела.

Регистрационные записи об ипотеке земельных участков погашены, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно кадастровой выписке от 13.06.2012 земельный участок с кадастровым номером 50-28-0050421-22 снят с кадастрового учета 15.07.2011. В результате раздела земельного участка с кадастровым номером 50-28-0050421-22 были образованы земельные участки с кадастровыми номерами 50-28-0050421-234, 50-28-0050421-235, 50-28-0050421-236, 50-28-0050421-237.

Земельные участки с кадастровыми номерами 50-28-0050421-234, 50-28-0050421-235, 50-28-0050421-236, 50-28-0050421-237 принадлежат на праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой».

Решением Специализированного межрайонного экономического суда г. Алматы от 24.04.2009г. по делу №2-2277/09 признан недействительным Договор о переводе долга №ПД-08-05 с датой вступления в силу 29.04.2008, заключенный между АО «БТА Банк», компанией Netgold Services Ltd., компанией Batigate Holding Sarl.

Призвано недействительным дополнительное соглашение №2 к Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/06/142 от 20.12.2006, заключенного между АО «БТА Банк», компанией Netgold Services Ltd., компанией Batigate Holding Sarl.

Призвано недействительным дополнительное соглашение №3 к Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/06/142 от 20.12.2006г., заключенного между АО «БТА Банк», компанией Batigate Holding Sarl.

Призвано недействительным дополнительное соглашение №3 к Кредитному договору №2000/06/100/2735 от 20.12.2006г., заключенного между АО «БТА Банк», компанией Batigate Holding Sarl.

В соответствии с пунктом 1 статьи 241 АПК РФ решения судов иностранных государств признаются и приводятся в исполнение в Российской Федерации

заключен Договор об ипотеке от 29.01.2007г., зарегистрированный УФРС по Московской области 24.09.2007 года, в отношении 4 земельных участков ООО «ИнвестХолдингСтрой» (пункты 1.1.1. – 1.1.4. договора об ипотеке):

1) земельный участок с кадастровым номером 50-28-005 04 21-0022 общей площадью 2 616 000 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Битязово;

2) земельный участок с кадастровым номером 50-28-005 03 13-0031 общей площадью 29 800 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Поливаново;

3) земельный участок с кадастровым номером 50-28-005 04 21-0032 общей площадью 64 300 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Судаково;

4) земельный участок с кадастровым номером 50-28-005 02 08-0010 общей площадью 2 768 000 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдольно (том 1 л.д.109-132).

Между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «ЦентрИнвест» 28.03.2008 был заключен договор купли-продажи земельного участка с КН:50-28-0050313-0031 общей площадью 29 800 кв.м (том 6 л.д.25-29).

Между АО «БТА Банк» (кредитор), Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) и Batigate Holding Sarl (Люксембург) 29.04.2008 был заключен договор о переводе долга №ПД 08-05 (том 1 л.д.133-146), по условиям которого Компания Netgold Services Ltd (первоначальный должник по обеспеченному залогом (ипотекой) обязательству) перевела в полном объеме свой долг по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/06/142 от 20 декабря 2006 года и Кредитному договору №2000/06/100/2735 от 20 декабря 2006 года на Компанию Batigate Holding Sarl (новый должник)

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области было зарегистрировано Соглашение от 06.10.2008г. о расторжении Договора об ипотеке, о чем в ЕГРП внесена запись о государственной регистрации №50-50-98/008/2009-228 (далее – Соглашение о расторжении (т.10, л.д.41-42)), регистрационные записи об ипотеке были погашены. Как указывается в иске,



осуществлением хозяйственной деятельности (заключено в Клеве 20.03.1992) (далее по тексту Киевское Соглашение).

Киевское Соглашение, в числе прочих вопросов, регулирует порядок признания и приведения в исполнение иностранных судебных решений.

Решением Экономического суда Содружества Независимых Государств от 21.02.2007 года №01-1/2-06 (далее по тексту Решение Экономического суда) дано официальное толкование, что Киевское Соглашение имеет приоритет в применении по отношению к Минской Конвенции в силу специального характера его положений.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в решении СМЭС, решение по хозяйственному спору, вынесенное судом государства – участника Киевского соглашения, не требует его признания в судебном порядке.

В силу статьи 6 Киевского соглашения документы, выданные или засвидетельствованные учреждением или специально уполномоченным лицом в пределах их компетенции по установленной форме и скрепленные официальной печатью на территории одного из государств – участников Содружества Независимых Государств, принимаются на территории других государств – участников Содружества Независимых Государств без какого-либо специального удостоверения.

Аналогичная правовая позиция содержится в постановлении Федерального арбитражного суда Московского округа от 02.10.2013 по делу № А41-40731/11 со сходными обстоятельствами.

Кроме того, в подтверждение довода о ничтожности данного Соглашения истцом представлен приговор Дорогомиловского районного суда г.Москвы от 19.10.2012 и приговор Дорогомиловского районного суда г.Москвы от 15.04.2013.

В соответствии с пунктом 4 статьи 69 АПК РФ вступивший в законную силу приговор суда по уголовному делу обязателен для арбитражного суда по вопросам о том, имели ли место определенные действия и совершены ли они определенным лицом.

На страницах 33 и 115 указанного приговора суд общей юрисдикции приводит установленные по уголовному делу обстоятельства, и описание действий лиц, имеющих отношение к рассматриваемому в настоящем деле спору.

В частности, судом общей юрисдикции в приговоре от 19.10.2012г. указано, что согласно заключению почерковедческой экспертизы, подписи от имени Хажаева И.Г.,

арбитражными судами, если признание и приведение в исполнение таких решений предусмотрено международным договором Российской Федерации и федеральным законом.

В соответствии с пунктом 3 статьи 3 АПК РФ если международным договором Российской Федерации установлены иные правила судопроизводства, чем те, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации о судопроизводстве в арбитражных судах, применяются правила международного договора.

Согласно пункту 1 статьи 52 Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Минск, 22.01.1993, ратифицирована Федеральным законом от 04.08.1994 № 16-ФЗ) вынесенные учреждениями юстиции каждой из Договаривающихся Сторон и вступившие в законную силу решения, не требующие по своему характеру исполнения, признаются на территории других Договаривающихся Сторон без специального производства при условии, если: а) учреждения юстиции запрашиваемой Договаривающейся Стороны не вынесли ранее по этому делу решения, вступившего в законную силу; б) дело согласно настоящей Конвенции, а в случаях, не предусмотренных ею, согласно законодательству Договаривающейся Стороны, на территории которой решение должно быть признано, не относится к исключительной компетенции учреждений юстиции этой Договаривающейся Стороны.

Кредитные договоры в качестве примененного права устанавливаются законодательство республики Казахстан, аналогичные положения содержат пункт 9.1. договора перевода долга.

Таким образом, оспаривание договора перевода долга относится к исключительной компетенции учреждений юстиции республики Казахстан.

Судебные акты по оспариванию договора перевода долга российскими судами не принимались.

Решение СМЭС по своему характеру не требует исполнения, в связи с чем должно признаваться на территории Российской Федерации без специальных процедур, в том числе предусмотренных Главой 31 АПК РФ.

Помимо Минской Конвенции, Российская Федерация и Республика Казахстан являются участниками Соглашения о порядке разрешения споров, связанных с

расположенная в разделе: "От Залогодателя." "Управляющий директор - Глава Представительства ОА "БТА Банк" в строках " Хажаев И.Г." в Соглашении о расторжении договора ипотеки вышлена не Хажаевым И.Г.

Также приговор суда установлено, что преследуя цель не допустить обращение взыскания на земельные участки, расположенные в Домодедовском районе Московской области, ранее представленные в ипотеку АО "БТА Банк, членами организованной группы (подсудимыми), было принято решение организовать прекращение прав ипотеки АО "БТА Банк". Во исполнение намеченной цели, продолжая реализовывать совместный преступный умысел, в Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области были представлены подложные соглашения о расторжении договоров ипотеки, содержащие подложную подпись с подражанием подписи представителя АО "БТА Банка" Хажаева И.Г., достигнув договоренности о приеме документов для государственной регистрации во внеочередном порядке и без присутствия представителя АО "БТА Банка". На основании представленных подложных соглашений и заявлений, Управление ФРС России по МО прекратило ипотеку Банка на земельные участки

Таким образом, Дорогомилловским районным судом г.Москвы были установлены незаконные действия подсудимых Волкова А.Д., Воротыничева Д.А., Бондаренко А.В., Белова А.И. по изготовлению и представлению в Управление ФРС России по МО подложных документов о расторжении договора ипотеки.

Приговором Дорогомилловского районного суда г.Москвы от 15.04.2013 установлено, что должностным лицом Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области Уяновой Ж.Х., в нарушение законодательства, произведен прием документов на государственную регистрацию сделки: расторжения договора ипотеки по земельным участкам.

Судом общей юрисдикции установлено, что совершенные Уяновой Д.Х. действия вышли за пределы ее полномочий и повлекли существовавшее нарушение прав и законных интересов потерпевшего - АО "БТА Банк".

Таким образом, приведенными приговорами Дорогомилловского районного суда г.Москвы установлены действия ряда лиц по изготовлению, представлению и приему на

государственную регистрацию подложных документов, в том числе спорного Соглашения о расторжении договора об ипотеке.

Указанные приговоры имеют преюдициальное значение при рассмотрении настоящего спора в силу пункта 4 статьи 69 АПК РФ.

Апелляционный суд отмечает, что ООО «АМТ Банк» заявлено о пропуске срока исковой давности.

Исходя из разъяснений, содержащихся в пункте 32 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 №6, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 №8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", связанная сделка является недействительной независимо от признания ее таковой судом (пункт 1 статьи 166 ГК РФ). Учитывая, что ГК РФ не исключает возможность предъявления исков о признании недействительной ничтожной сделки, споры по таким требованиям подлежат разрешению судом в общем порядке по заявлению любого заинтересованного лица. При этом следует учитывать, что такие требования могут быть предъявлены в суд в сроки, установленные пунктом 1 статьи 181 ГК РФ.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации исковая давность устанавливает временные границы для судебной защиты нарушенного права лица по его иску и составляет три года (статья 195, 196 ГК РФ), течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права; изъятия из этого правила устанавливаются ГК РФ и иными законами (пункт 1 статьи 200).

В порядке исключения из общего правила применительно к требованиям, связанным с недействительностью ничтожных сделок, законодателем в пункте 1 статьи 181 ГК РФ предусмотрена специальная норма, в соответствии с которой течение указанного срока по данным требованиям определяется не субъективным фактором - осведомленностью заинтересованного лица о нарушении его прав, - а объективными обстоятельствами, характеризующими начало исполнения сделки. Такое правовое регулирование обусловлено характером соответствующих сделок как ничтожных, которые недействительны с момента совершения независимо от признания их таковыми



силу статьи 215 и 216 УПК РФ возможность ознакомления с материалами дела может быть предоставлена не ранее окончания предварительного следствия.

ООО "АМТ Банк" возражал по данному доводу, указывая, что приведенное уголовное дело было возбуждено в 2009 году по заявлению АО "БГА Банк", а следовательно, истец знал о нарушении его прав еще при подаче заявления в правоохранительные органы.

Апелляционный суд соглашается с доводами истца о том, что срок оспаривания последующих сделок им не пропущен, поскольку, как следует из материалов дела, факт подделки Соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора ипотеки и обстоятельства его регистрации были установлены именно в ходе предварительного следствия, по результатам проведенных экспертиз и допросов.

До осуществления указанных следственных мероприятий и ознакомления предварительного следствия возможность ознакомления с материалами уголовного дела у истца отсутствовала.

Согласно пункту 1 статьи 53 Гражданского кодекса Российской Федерации юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительными документами.

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

Исходя из указанного, суд апелляционной инстанции полагает, что спорное Соглашение о расторжении договора ипотеки подписано со стороны АО "БГА Банк" неуполномоченным лицом, при этом суд приходит к выводу о недействительности указанного Соглашения в силу ничтожности на основании статей 53, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Апелляционный суд также полагает, что ничтожность Соглашения о расторжении договора об ипотеке с момента его совершения, порождает порочность последующих сделок со спорными земельными участками в связи с наличием обременения спорных земельных участков в виде ипотеки.

судом (пункт 1 статьи 166 ГК РФ), а значит, не имеют юридической силы, не создают каких-либо прав и обязанностей как для сторон по сделке, так и для третьих лиц.

Следовательно, поскольку право на предъявление иска в данном случае связано с наступлением последствий исполнения ничтожной сделки и имеет своей целью их устранение, именно момент начала исполнения такой сделки, когда возникает производный от нее тот или иной неправовой результат, в действующем гражданском законодательстве избран в качестве определяющего для исчисления давностного срока.

Указанная правовая позиция изложена в Определении Конституционного Суда РФ от 08.04.2010 №456-О-О и согласуется с правовой позицией, содержащейся в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.03.2012г. №15051/11.

На основании представленных в дело доказательств суд апелляционной инстанции полагает, что исполнение сторонами условий Соглашения о расторжении договора ипотеки началось с даты его государственной регистрации (19.02.2009).

Таким образом, Десятый арбитражный апелляционный суд полагает, что к моменту обращения истца в Арбитражный суд Московской области с заявлением по настоящему делу (13.05.2011) трехлетний срок обжалования, установленный пунктом 1 статьи 181 ГК РФ не истек.

Одновременно с Соглашением от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, истец обжалует последующие договоры ипотеки №Р/00/08/8283/Д3/02 от 04 июня 2009 года, №Р/00/09/0876/Д3/01 от 22 сентября 2009 года, а также сделку по передаче ООО «ЦентриИнвест» спорных земельных участков в счет оплаты паяв рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».

В данном случае срок исковой давности для оспаривания таких сделок подлежит исчислению с момента, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Как пояснил истец, срок исковой давности по требованию о признании недействительными последующих сделок необходимо исчислять с 15.02.2011, поскольку в указанную дату было окончено предварительное следствие по уголовному делу в отношении гр-н Воробьяшова Д.А., Волкова А.Д., Бондаренко А.В., Белова А.И., а в



В соответствии с пунктом 2 статьи 37 Федерального закона Российской Федерации от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке) имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесенная его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия залогодателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Согласно пункту 3 статьи 43 Закона об ипотеке последующий договор об ипотеке, заключенный несмотря на запрещение, установленное предшествующим договором об ипотеке, может быть признан судом недействительным по иску залогодателя по предшествующему договору независимо от того, знал ли залогодатель по последующему договору о таком запрещении.

Исходя из данного положения Закона об ипотеке Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в пункте 23 Постановления Пленума от 17.02.2011 №10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» указал на то, что в то же время в силу прямого указания закона отдельные сделки с заложенным недвижимым имуществом, совершенные без согласия залогодателя, могут быть признаны недействительными по иску залогодателя.

Так, последующий договор об ипотеке, заключенный несмотря на запрещение, установленное предшествующим договором об ипотеке, может быть признан судом недействительным по иску залогодателя по предшествующему договору независимо от того, знал ли залогодатель по последующему договору о таком запрещении, в случае если залогодатель по предшествующему договору о залоге докажет, что оспариваемый им последующий договор об ипотеке нарушает его права и законные интересы.

Следовательно, избрание залогодателем такого способа защиты как признание последующего договора залога недействительным должно быть обусловлено таким нарушением прав и законных интересов предшествующего залогодателя, которое не может быть защищено иным способом.

Апелляционный суд соглашается с доводами истца о наличии в действиях ответчика, передавшего в последующий залог спорные земельные участки, нарушение

Исходя из изложенного, апелляционный суд полагает исковые требования о признании недействительной сделки по передаче спорных земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-Фонд второй», ввиду следующего.

В соответствии со статьей 1012 ГК РФ по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодприобретателя).

По смыслу указанной нормы договор доверительного управления недвижимым имуществом является реальным, то есть, считается заключенным с момента передачи объекта доверительного управления.

Тот факт, что передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему, не свидетельствует о невозможности установления порочности такой передачи.

Поскольку переданное в счет оплаты паев ЗПИФа имущество обременено залогом АО «БТА Банк», а пункт 3 статьи 13 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» содержит запрет на передачу в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге, апелляционный суд полагает требование о признании недействительной сделки по передаче спорных земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-Фонд второй».

Между тем, в удовлетворении исковых требований о признании недействительной последующей передачи в ипотеку ООО «АМТ БАНК» заложенных АО «БТА Банк» земельных участков надлежит отказать, ввиду следующего.

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

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

ООО «АМТ БАНК» является последующим залогом по отношению к залогом спорного имущества в пользу АО «БТА Банк».

Согласно части 1 статьи 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными нормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В соответствии с частью 2 статьи 201 АПК РФ арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными.

Притвором Дорогомиловского районного суда г.Москвы от 15.04.2013 было привлечено к уголовной ответственности должностное лицо, осуществившее неправомерные действия по принятию документов о расторжении договора об ипотеке, соответственно преюдициальных выводов суда общей юрисдикции в отношении

принятых на себя договорных обязательств, между тем, считает, что данного нарушения недостаточно для признания договоров о залоге земельных участков недействительными.

Применительно к статье 168 ГК РФ оспариваемые договоры залога не могут быть признаны недействительными, так как Кодексом предусмотрены специальные последствия нарушения требований закона при совершении таких сделок.

В соответствии с пунктом 2 статьи 351 ГК РФ, в случае нарушения залогодателем правил о последующем залоге (статья 342 Кодекса) залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если его требование не будет удовлетворено, обратиться взыскание на предмет залога.

Учитывая, что в законе прямо оговорены иные последствия нарушения правил о последующем залоге имущества, апелляционный суд приходит к выводу о том, что оспариваемые истцом последующие договоры об ипотеке не нарушают его права и законные интересы, и следовательно отсутствуют основания для признания их недействительными.

Данный вывод согласуется с правовой позицией суда надзорной инстанции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.12.2009 №10683/09, а также в Постановлении Федерального суда Московского округа от 19.06.2014 по делу №А41-18365/11.

Кроме того, в период заключения указанных договоров ипотеки в государственном реестре не существовало сведений об обременении спорных объектов другой ипотекой. Доказательств того, что ООО «АМТ БАНК», принимая объект в ипотеку, знало или должно было знать о правах АО «БТА Банк» на тот же объект из каких-либо других источников не представлено.

В связи с этим оснований для выводов о признании ООО «АМТ БАНК» недобросовестным залогодержателем и о прекращении ипотеки не имеется.

Аналогичная правовая позиция отражена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.07.2011 №2763/11.

Таким образом, с учетом восстановления права залога АО «БТА Банк» на спорные земельные участки возникший в силу вышеуказанных договоров ипотеки залог в пользу



Как следует из материалов дела, АО «БТА Банк» было предъявлено не только требование о признании незаконными действий Управления Росреестра по Московской области, но и исковые требования, свидетельствующие о наличии спора с ответчиками о правах залога на земельные участки.

Сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия - наступившими со дня внесения записи о сделке или праве в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРПН). Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в ЕГРПН (пункт 3 статьи 2, пункт 7 статьи 16 Закона о регистрации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 13 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в редакции, действовавшей на момент проведения оспариваемых действий) государственная регистрация прав проводится в следующем порядке: прием документов, представленных для государственной регистрации прав, регистрация таких документов, правовая экспертиза документов и проверка законности сделки; установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав; внесение записей в ЕГРП при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав; совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Поскольку удовлетворение требования о признании права залога за АО «БТА Банк» уже обеспечивает восстановление его нарушенных прав, как залогодержателя, то возложение на регистрирующий орган обязанности совершить действия по восстановлению и аннулированию записей в ЕГРП, то есть, тех действий, которые он должен будет совершить по исполнению судебного акта о признании права залога за АО «БТА Банк», не требуется.

Исходя из изложенного, апелляция суд полагает, что требования об обязанности регистрирующий орган совершить действия по восстановлению и аннулированию записей в ЕГРП удовлетворению не подлежат.

действий УФРС по МО по государственной регистрации Соглашения от 06.10.2008 в приговоре не имеется.

Между тем, как следует из материалов дела, факт подложности представленного на государственную регистрацию Соглашения о расторжении договора об ипотеке был установлен уже после осуществления регистрирующим органом обязательных регистрационных действий.

Соответственно, при осуществлении действий по государственной регистрации упомянутого соглашения, а также последующих сделок со спорными земельными участками Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области не имело возможности установить подложность представленных документов либо иные пороки в них.

Соответственно, требования о признании и незаконными действиями регистрирующего органа удовлетворению не подлежат.

Также истцом заявлены требования об обязанности регистрирующий орган совершить действия по восстановлению и аннулированию записей в ЕГРП.

Из разъяснений, данных в пункте 56 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 №10/22, следует, что в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, не может разрешаться спор о праве на недвижимое имущество. Вместе с тем, если лицо полагает, что государственным регистрирующим допущены нарушения при осуществлении государственной регистрации права или сделки, оно вправе обратиться в суд с заявлением по правилам главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судебный акт по таким делам является основанием для внесения записи в ЕГРП только в том случае, когда об этом указано в его резолютивной части. Суд вправе сделать такой вывод, если изменение ЕГРП не повлечет нарушения прав и законных интересов других лиц, а также при отсутствии спора о праве на недвижимость. Например, когда судебный акт принят по заявлению обеих сторон сделки об оспаривании отказа государственного регистратора совершить регистрационные действия.





106513\_671552



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезневская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,  
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: [info@fasmo.arbitr.ru](mailto:info@fasmo.arbitr.ru)

23

844-1837/111

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

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

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

- земельный участок площадью 64 300 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0032,

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

Признать недействительной сделку по передаче ООО «ЦентрИнвест» земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0031, в счет оплаты ивев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй». В оставшей части требований Акционерному обществу «БТА Банк» отказать.

Председательствующий

С.А. Коновалов

Судьи

Е.Н. Короткова

Н.А. Огурцов

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва  
21.05.2015      Дело № А41-18371/2011

Резолютивная часть постановления объявлена 14.05.2015  
Полный текст постановления изготовлен 21.05.2015

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего судьи Григорьевой И.Ю.,

судей Коломойей М.В., Петровой Е.А.

при участии в заседании:

от АО «БТА Банк» - Очерет В.А. по доверен. от 29.12.2014 №02СЖ-288-3-

3-4872, Константинов Д.А. по доверен. от 02.03.2015 №02СЖ-288-2-1/1880,

от ООО «АМТ Банк» - Хавкин П.В. по доверен. от 18.07.2014,

от ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» - Шилина В.М. по доверен. от 21.01.2015 №01,

от Банка России – Терентьев И.А. по доверен. от 03.09.2014 №427,

рассмотрев в судебном заседании 14.05.2015 кассационные жалобы ООО

«АМТ Банк» и ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи»

на постановление от 25.12.2014

Десятого арбитражного апелляционного суда,

3

2. о признании незаконными действий Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области (Управления Росреестра по Московской области) выразившихся в государственной регистрации соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, государственной регистрационной номер записи №50-50-98/008/2009-228 от 29.02.2009, выразившихся в погашении регистрационных записей №50-50-98/018/2007-097 от 24.09.2007 о государственной регистрации договора ипотеки от 29.01.2007 и ипотеки земельных участков, возникшей из него, выразившихся в государственной регистрации договора ипотеки №Р/00/08/8283/Д3/02 от 04.06.2009 и ипотеки земельных участков, возникшей из него, государственной регистрационной номер записи № 50-50-98/013/2009-449 от 29.07.2009, выразившихся в государственной регистрации договора ипотеки №Р/00/09/0876/Д3/01 от 22.09.2009 и ипотеки земельных участков, возникшей из него, государственной регистрационной номер записи № 50-50-99/017/2009-273 от 12.10.2009, выразившихся в государственной регистрации права собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50.28.005 03 13.0031, по договору купли-продажи земельного участка №3 от 28.03.2008, государственной регистрационной номер записи №50-50-28/037/2008-56 от 19.06.2008, выразившихся в погашении регистрационной записи о праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50.28.0050313.0031, в связи с переходом права собственности к ООО «ЦентрИнвест» по договору купли-продажи земельного участка №3 от 28.03.2008, выразившихся в государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев реального закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-Фонд Игорей» и доверительного управления в пользу ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» в отношении земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50.0050313.0031, государственной регистрационной номер записи №50-50-

2

принятое судьями Конавальцовым С.А., Коротковой Е.Н., Огурцовым Н.А., по заявлению Акционерного общества «БТА Банк» к Управлению Росреестра по Московской области, ООО «ИнвестХолдингСтрой», ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (до смены наименования - ООО «Управляющая компания Флеминг Фэмлин энд Партнерс»), ООО «АМТ Банк», ООО «Центр Инвест» о признании недействительным договоров  
третьи лица: Компания Netfold Services Ltd., Компания Bahrdate Holding Sarl., Центральный Банк Российской Федерации.

УСТАНОВИЛ: акционерное общество «БТА Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области требованиями к Управлению Росреестра по Московской области, ООО «ИнвестХолдингСтрой», ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (до смены наименования - ООО «Управляющая компания Флеминг Фэмлин энд Партнерс»), ООО «АМТ Банк», ООО «Центр Инвест».

1. о признании недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленного между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и Акционерным обществом «Банк ТуранАлем», государственной регистрационной номер записи №50-50-98/008/2009-228 от 29.02.2009, и применении последствий недействительности сделки в виде признания (восстановления) права залога (ипотеки) Акционерного общества «БТА Банк» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50.28.0050421.0022, а также земельные участки, обремененные из него с кадастровыми номерами: 50.28.005 04 21.234, 50.28.005 04 21.235, 50.28.005 04 21.236, 50.28.005 04 21.237, земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50.28.0050313.0031; земельный участок площадью 64 300 кв.м., кадастровый номер 50.28.005 04 21.0032; земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50.28.0050208.0010.



4

28.046/2010-221 от 09.09.2010, выраженных в погашении регистрационной записи о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:35:005 03 13:0031 в связи с совершением сделки по его передаче в счет оплаты плав рентного закрытого плавного инвестиционного фонда «Перспектива-Фонд второй»; выраженных в государственной регистрации ликвидации объекта недвижимости и погашении регистрационных записей о праве собственности ООО «ИвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, а также государственной регистрации права собственности на новые земельные участки, образованные из него.

3. о признании недействительным договора ипотеки №Р/00/08/8283/Д3/02 от 04.06.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/013/2009-449 от 29.07.2009 и применении последствий недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

4. о признании недействительным договора ипотеки №Р/00/09/0876/Д3/01 от 22.09.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-99/017/2009-273 от 12.10.2009 и применении последствий недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

5. о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка № 3 от 28.03.2008, заключенного между ООО «ИвестХолдингСтрой» и ООО «ЦентрИнвест» и применении последствий недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

6. о признании недействительной сделки по передаче ООО «ЦентрИнвест» земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, в счет оплаты плав рентного закрытого плавного

5

инвестиционного фонда «Перспектива-Фонд второй» и применении последствий недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

7. о признании недействительными решения ООО «ИвестХолдингСтрой» о прекращении существования земельного участка площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, и образовании из него новых земельных участков, о применении последствий недействительности сделки в форме восстановления положения, существовавшего до совершения сделки.

8. об обязанности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области: аннулировать регистрационную запись №50-50-98/008/2009-228 от 19.02.2009 о государственной регистрации соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, восстановить регистрационные записи и внести в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним соответствующие сведения о государственной регистрации договора ипотеки и ипотеке земельных участков, возникшей из договора ипотеки от 29.01.2007, зарегистрированного 24.09.2007 Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области за №50-50-98/018/2007-097; аннулировать регистрационную запись №50-50-98/013/2009-449 от 29.07.2009 о государственной регистрации договора ипотеки №Р/00/08/8283/Д3/02 от 04.06.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него; аннулировать регистрационную запись № 50-50-99/017/2009-273 от 12.10.2009 о государственной регистрации договора ипотеки №Р/00/09/0876/Д3/01 от 22.09.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него; аннулировать регистрационную запись №50-50-28/037/2008-56 от 19.06.2008 о государственной регистрации права собственности ООО «ЦентрИнвест» по Договору купли-продажи земельного участка №3 от 28.03.2008 на земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, а также восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО



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

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

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

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

Также постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 пригласана действительной сделка по передаче ООО «ЦентрИвест» земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, в счет оплаты паяв рентного закрытого паявого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй». В остальной части требований Акционерному обществу «БТА Банк» отказано.

Не согласившись с постановлением суда апелляционной инстанции, ООО «АМТ Банк» и ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» обратились в Арбитражный суд Московского округа с кассационными жалобами, в которых просят обжалуемое постановление отменить и принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований Акционерного общества «БТА Банк» в полном объеме.

В обоснование доводов кассационной жалобы ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» указывает, что судом апелляционной инстанции сделан ошибочный вывод о том, что передача имущества в оплату инвестиционных паяв является самостоятельной сделкой, в связи с чем неправомерно применены общие положения недействительности сделки, закрепленные в статьях 166-180 Гражданского кодекса Российской Федерации. Передача имущества в доверительное управление не влечет переход права собственности на него к доверительному управляющему.

«ИвестХолдингСтрой» на указанный земельный участок, аннулировать регистрационные записи №50-50-28-046/2010-221 от 09.09.2010 о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паяв рентного закрытого паявого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» и доверительного управления в пользу ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» отношении земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, а также восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО «ЦентрИвест» на указанный земельный участок; восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО «ИвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, а также аннулировать регистрационные записи о праве собственности на новые земельные участки, образованные из него.

Решением Арбитражного суда Московской области от 10.01.2014 по делу №А41-18371/11 требования АО «БТА Банк» удовлетворены.

Десятый арбитражный апелляционный суд, установив факт отсутствия доказательств подлежащего изъятию судом первой инстанции компаний Newgold Services Ltd и Bathgate Holding Sarl, о времени и месте судебного разбирательства, определенном от 16.10.2014 перешел к рассмотрению дела по правилам суда первой инстанции.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 решение суда первой инстанции отменено, исковые требования Акционерного общества «БТА Банк» удовлетворены в части: признано недействительным соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленное между ООО «ИвестХолдингСтрой» и Акционерным обществом «Банк ТуранАлем», государственный регистрационный номер записи №50-50-98/008/2009-228 от 19.02.2009, признано (восстановлено) право залога (ипотеки) Акционерного общества «БТА Банк» на следующие земельные участки:

В кассационной жалобе ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» также указывает на то обстоятельство, что признание недействительной сделки по передаче земельного участка с кадастровым номером 50:28:005 03 13:0031 в счет уплаты паяв Фонда и применение последствий ее недействительности противоречит положениям пункта 1 статьи 39 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Кроме того, ООО УК «Джи Эйч Пи» указывает, на то обстоятельство, что выводы суда основаны на недопустимых доказательствах, поскольку решение Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 24.04.2009 принято некомпетентным судом, и необоснованно признано судом надлежащим доказательством по делу, не требующим специального приговора на территории Российской Федерации.

ООО «АМТ Банк» в кассационной жалобе ссылается на несоответствие выводов суда апелляционной инстанции относительно момента, с которого исчисляется течение срока исковой давности и о том, что истцом срок исковой давности не прерушен.

ООО «АМТ Банк» заявлено ходатайство о приостановлении производства по делу до даты признания должника ЗАО «ИвестХолдингСтрой» несостоятельным (банкротом) или прекращения производства по делу о признании ЗАО «ИвестХолдингСтрой» несостоятельным (банкротом); и до даты признания должника ООО «ЦентриИнвест» несостоятельным (банкротом) или прекращения производства по делу о признании ООО «ЦентриИнвест» несостоятельным (банкротом).

Судом кассационной инстанции в удовлетворении заявленного ходатайства отказано ввиду отсутствия предусмотренных статьями 143, 144 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации оснований для приостановления производства по делу.

Кроме того, суд кассационной инстанции отмечает, что настоящее дело уже рассмотрено по существу судом первой инстанции, принятый по делу судебный акт вступил в законную силу, в связи с чем производство по делу не может быть приостановлено в суде кассационной инстанции.

В заседании суда кассационной инстанции представители ООО «АМТ Банк» и ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» поддержали доводы обеих кассационных жалоб, просили отменить постановление суда апелляционной инстанции в удовлетворенной части и отказать в удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Представители Акционерного общества «БТА Банк» возражали против удовлетворения кассационных жалоб.

Представитель Банка России поддержал доводы кассационных жалоб ООО «АМТ Банк» и ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи».

Иные лица, участвующие в деле и надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы, своих представителей в суд кассационной инстанции не направили, что в силу части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не препятствует рассмотрению кассационной жалобы в их отсутствие.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы и возражений на нее, проверив в порядке статей 286, 287, 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемого судебного акта, судебная коллегия суда кассационной инстанции не находит оснований для отмены постановления суд апелляционной инстанции.

Как следует из материалов дела и установлено судом апелляционной инстанции, 20.12.2006 между Акционерным обществом «Банк ТуранАлем» и Компания Netgold Services Ltd заключен генеральный кредитный договор № 2000/06/142 об установлении лимита кредитования

Также 20.12.2006 между АО «Банк ТуранАлем» и Компания Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) заключен кредитный договор №2000/06/100/2735.



от 20.12.2006 и Кредитному договору №2000/06/100/2735 от 20.12.2006 на Компанию Bathgate Holding Sarl (новый должник).

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области было зарегистрировано соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке, о чем в ЕГРП внесена запись о государственной регистрации №50-50-98/008/2009-228, регистрационные записи об ипотеке были погашены, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Согласно кадастровой выписке от 13.06.2012 земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050421:22 снят с кадастрового учета 15.07.2011. В результате раздела земельного участка с кадастровым номером 50:28:0050421:22 были образованы земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050421:234, 50:28:0050421:235, 50:28:0050421:236, 50:28:0050421:237. Земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050421:234, 50:28:0050421:235, 50:28:0050421:236, 50:28:0050421:237 принадлежат на праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой».

Решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы от 24.04.2009 по делу №2-2277/09 признан недействительным договор о переводе долга №ПД-08-05 с датой вступления в силу 29.04.2008, заключенный между АО «БТА Банк», компанией Netgold Services Ltd., компанией Bathgate Holding Sarl.

Признаны недействительными дополнительное соглашение №2 к Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/06/142 от 20.12.2006, заключенного между АО «БТА Банк», компанией Netgold Services Ltd., компанией Bathgate Holding Sarl, дополнительное соглашение №3 к Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/06/142 от 20.12.2006, заключенного между АО «БТА Банк», компанией Bathgate Holding Sarl, дополнительное соглашение №3 к Кредитному договору №2000/06/100/2735

В обеспечение обязательств Компании Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) по Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/06/142 от 20.12.2006 и Кредитному договору №2000/06/100/2735 от 20.12.2006 ООО «ИнвестХолдингСтрой» (залогодатель) и АО «БТА Банк» (залогодержатель) (до переименования - АО «Банк ТуранАлем») заключен договор об ипотеке от 29.01.2007, зарегистрированный УФРС по Московской области 24.09.2007, в отношении 4 земельных участков ООО «ИнвестХолдингСтрой»: 1) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 04 21:0022 общей площадью 2 616 000 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Бяжгово; 2) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 03 13:0031 общей площадью 29 800 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Поливаново; 3) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 04 21:0032 общей площадью 64 300 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Суздаково; 4) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0010 общей площадью 2 768 000 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино.

Между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «ЦентрИнвест» 28.03.2008 заключен договор купли-продажи земельного участка с КН.50.28.0050313.0031 общей площадью 29 800 кв.м.

Также судом апелляционной инстанции установлено, что между АО «БТА Банк» (кредитор), Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) и Bathgate Holding Sarl (Люксембург) 29.04.2008 заключен договор о переводе долга №ПД 08-05, по условиям которого Компания Netgold Services Ltd (первоначальный должник по обеспеченному залогом (ипотекой) обязательству) передала в полном объеме свой долг по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/06/142



от 20.12.2006, заключенного между АО «БТА Банк», компанией Valgate Holding Sarl.

Как установлено судом апелляционной инстанции, приговором Дорогомиловского районного суда города Москвы от 19.10.2012 установлено, что преследуя цель не допустить обращение взыскания на земельные участки, расположенные в Домодедовском районе Московской области, ранее представленные в ипотеку АО «БТА Банк», членами организованной группы (подсудимыми), было принято решение организовать прекращение прав ипотеки АО «БТА Банк». Во исполнение намеченной цели, продолжая реализовывать совместный преступный умысел, в Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области были представлены подложные соглашения о расторжении договоров ипотеки, содержащие подложную подпись с подражанием подписи представителя АО «БТА Банк» Хажева ИГ., достигнув договоренности о приеме документов для государственной регистрации во внеочередном порядке и без присутствия представителя АО «БТА Банк». На основании представленных подложных соглашений и заявлений, Управление ФРС России по МО прекратило ипотеку Банка на земельные участки.

Полагая, что прекращение ипотеки является незаконным в связи с тем, что соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 от имени банка подписано неуполномоченным лицом, и следовательно, все сделки, совершенные после государственной регистрации ипотеки вышеуказанных земельных участков, являются недействительными, а действия, связанные с их государственной регистрацией, незаконными, АО «БТА Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском по настоящему делу.

Установив, что срок исковой давности на обжалование соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, установленный 1. пунктом 1. статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации, исцом не проточен, поскольку указанный срок начал исчисляться с момента

исполнения сторонами соглашения – с даты государственной регистрации (19.01.2009), и что указанное соглашение является недействительным в силу ничтожности на основании статей 53, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку подписано со стороны АО «БТА Банк» неуполномоченным лицом, что подтверждается приговором Дорогомиловского районного суда города Москвы от 19.10.2012, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения искового требования АО «БТА Банк» о признании спорного соглашения о расторжении договора ипотеки недействительным и восстановления права залога истца на спорные земельные участки.

Рассматривая заявление о пропуске срока исковой давности по требованию о признании недействительными последующих сделок (договора ипотеки №Р/00/08/8283/ДЗ02 от 04.12.2009, №Р/00/09/0876/ДЗ01 от 22.09.2009, а также сделку по передаче ООО «ЦентрИнвест» спорных земельных участков в счет оплаты паяв реального закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»), суд апелляционной инстанции установил, что о последующих сделках с заложенным имуществом истец мог и должен был знать не ранее 15.02.2011 по окончании предварительного следствия по уголовному делу в отношении Возкова А. Д., Воротынцева Д. А., Бондаренко А. В., Белова А. И.

Суд апелляционной инстанции правомерно отклонил ссылки ООО «АМТ БАНК» на то, что истцу было известно о нарушении его прав еще в 2009, с момента возбуждения уголовного дела, поскольку до осуществления соответствующих следственных мероприятий, в том числе, экспертиз, установившей, что соглашение от 06.10.2008 подписано неизвестным лицом, банк не мог знать, что его права нарушены и зашишать их установленными законом способами.

Исходя из того, что ничтожность соглашения о расторжении договора об ипотеке с момента его совершения, порождает порочность последующих сделок со спорными земельными участками в связи с наличием обременения

доказательств с учетом всех доводов и возражений участвующих в деле лиц, а окончательные выводы суда соответствуют фактическим обстоятельствам и представленным доказательствам, основаны на правильном применении норм материального и процессуального права, в связи с чем у суда кассационной инстанции отсутствуют основания для отмены либо изменения принятого по делу постановления суд апелляционной инстанции, предусмотренные статьей 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При этом доводы кассационных жалоб были предметом рассмотрения суда апелляционной инстанции и получили надлежащую оценку суда. Указанные доводы свидетельствуют о несогласии ООО «АМТ Банк» и ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» с установленными судом обстоятельствами и оценкой доказательств, и, по существу, направлены на их переоценку. Переоценка доказательств и установление новых обстоятельств находится за пределами компетенции и полномочий арбитражного суда кассационной инстанции, определенных положениями статей 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Нормы процессуального права, несоблюдение которых является безусловным основанием для отмены обжалуемого судебного акта в соответствии с частью 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, также не нарушены, в связи с чем у суда кассационной инстанции отсутствуют основания для отмены принятого по делу постановления суда апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 284-290 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

спорных земельных участков в виде ипотеки, суд апелляционной инстанции, пришел к правомерному выводу о том, что сделка по передаче ООО «ЦентриИнвест» спорных земельных участков в счет оплаты паяв ренгного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» является недействительной.

При этом суд апелляционной инстанции руководствовался положениями статьи 1012 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 3 статьи 13 Федерального закона «Об инвестиционных фондах», который содержит запрет на передачу в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге, и указал, что факт того, что передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему, не свидетельствует о невозможности установления порочности такой передачи.

Суд апелляционной инстанции с учетом положений статьи 7 Соглашения стран СНГ от 20.03.1992 «О порядке разрешения споров, связанных с осуществлением хозяйственной деятельности», пункта 1 статьи 52 Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Минск, 22.01.1993, ратифицирована Федеральным законом от 04.08.1994 № 16-ФЗ) правомерно исходил из того, что решение Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы от признается на территории РФ без специального производства.

Судом апелляционной инстанции правильно применены нормы международного договора, регулирующего вопросы признания и исполнения на территории России не требующего принудительного исполнения решения компетентного суда Республики Казахстан.

Исходя из изложенного кассационная коллегия полагает, что фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, судом апелляционной инстанции установлены на основании полного, всестороннего и объективного исследования имеющихся в деле



79022\_718646

16

## ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-КГ15-11036

### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23.09.2015

Судья Верховного Суда Российской Федерации Попов В.В., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи" на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 21.05.2015 по делу №А41-18371/2011

по иску Акционерного общества "БТА Банк" к Управлению Росреестра по Московской области, обществу с ограниченной ответственностью "ИнвестХолдингСтрой", обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи", обществу с ограниченной ответственностью "АМТ Банк", обществу с ограниченной ответственностью "Центр Инвест" о признании недействительными договоров, признании

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, - Компания Netgold Services Ltd., Компания Bathgate Holding Sml., Центральный Банк Российской Федерации,

установил:

акционерное общество "БТА Банк" (далее - общество "БТА Банк") обратилось в арбитражный суд к Управлению Росреестра по Московской области, обществу с ограниченной ответственностью "ИнвестХолдингСтрой" (далее - общество "ИнвестХолдингСтрой"), обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи" (далее - общество Управляющая компания "Джи Эйч Пи"), обществу с ограниченной

постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 по делу № А41-18371/2011 в обжалуемой части оставить без изменения, кассационные жалобы – без удовлетворения.

Председательствующий-судья.

И.Ю. Григорьева

Судьи:

М.В. Комолова

Е.А. Петрова



2

ответственностью "АМТ Банк" (далее - общество "АМТ Банк"), обществу с ограниченной ответственностью "Центр Инвест" (далее - общество "Центр Инвест") с иском:

1. о признании недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленного между обществом "ИнвестХолдингСтрой" и Акционерным обществом "Банк ТуранАлем" (далее - общество "Банк ТуранАлем"), государственный регистрационный номер записи №50-50-98/008/2009-228 от 19.02.2009, применении последствий недействительности сделки в виде признания (восстановления) права залога (ипотеки) общества "БТА Банк" на следующие земельные участки: земельный участок площадью 2 616 000 кв. м, кадастровый номер 50.28.0050421.0022, земельные участки, образованные из него с кадастровыми номерами 50.28.005 04 21.23-4, 50.28.005 04 21.235, 50.28.005 04 21.236, 50.28.005 04 21.237, земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50.28.0050313.0031; земельный участок площадью 64 300 кв. м, кадастровый номер 50.28.005 04 21.0032; земельный участок площадью 2 768 000 кв. м, кадастровый номер 50.28.0050208.0010;

2. о признании незаконными действий Управления Росреестра по Московской области, выразившихся:

- в государственной регистрации соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/008/2009-228 от 29.02.2009;

-в погашении регистрационных записей № 50-50-98/018/2007-097 от 24.09.2007 о государственной регистрации договора ипотеки от 29.01.2007 и ипотеки земельных участков, возникшей из него;

-в государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04.06.2009 и ипотеки земельных участков, возникшей из него, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/013/2009-449 от 29.07.2009;

-в государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22.09.2009 и ипотеки земельных участков, возникшей из него, государственный регистрационный номер записи № 50-50-99/017/2009-273 от 12.10.2009;

-в государственной регистрации права собственности общества "ЦентрИнвест" на земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50.28.005 03 13.0031, по договору купли-продажи земельного участка № 3 от 28.03.2008, государственный регистрационный номер записи №50-50-28/037/2008-56 от 19.06.2008;

-в погашении регистрационной записи о праве собственности общества "ИнвестХолдингСтрой" на земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50.28.0050313.0031, в связи с переходом права собственности к обществу "ЦентрИнвест" по договору купли-продажи земельного участка № 3 от 28.03.2008;

-в государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй" и доверительного управления в пользу общества Управляющая компания "Джи Эйч Пи" в отношении земельного

3

участка площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50.0050313.0031, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/046/2010-221 от 09.09.2010;

-в погашении регистрационной записи о праве собственности общества "ЦентрИнвест" на земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50.35.005 03 13.0031 в связи с совершением сделки по его передаче в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй";

-в государственной регистрации ликвидации объекта недвижимости и погашении регистрационных записей о праве собственности общества "ИнвестХолдингСтрой" на земельный участок площадью 2 616 000 кв. м, кадастровый номер 50.28.005 04 21.0022, а также государственной регистрации права собственности на новые земельные участки, образованные из него;

3. о признании недействительным договора ипотеки № Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04.06.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/013/2009-449 от 29.07.2009 и применении последствий недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки) общества "АМТ Банк" на земельный участок площадью 2 768 000 кв. м, кадастровый номер 50.28.005 02.08.0010;

4. о признании недействительным договора ипотеки № Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22.09.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-99/017/2009-273 от 12.10.2009 и применении последствий недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки) общества "АМТ Банк" на земельный участок площадью 2 768 000 кв. м, кадастровый номер 50.28.005 02.08.0010;

5. о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка №3 от 28.03.2008, заключенного между обществом "ИнвестХолдингСтрой" и обществом "ЦентрИнвест", применении последствий недействительности сделки в форме двусторонней реституции;

6. о признании недействительной сделки по передаче обществом "Центр Инвест" земельного участка площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50.28.005 03 13.0031 в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй" и применении последствий недействительности сделки в форме двусторонней реституции;

7. о признании недействительным решения общества "ИнвестХолдинг Строй" о прекращении существования земельного участка площадью 2 616 000 кв. м, кадастровый номер 50.28.005 04 21.0022 и образовании из него новых земельных участков, о применении последствий недействительности сделки в форме восстановления положения, существовавшего до совершения сделки;

8. об обязанности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области:

- аннулировать регистрационную запись № 50-50-98/008/2009-228 от 19.02.2009 о государственной регистрации соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007;



области от 10.01.2014 отменено, исковые требования общества "БТА Банк" удовлетворены частично.

Признано недействительным соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленное между обществом "ИнвестХолдингСтрой" и обществом "Банк ТуранАлем", государственной регистрационный номер записи № 50-50-98/008/2009-228 от 19.02.2009.

Признано (восстановлено) право залога (ипотеки) общества "БТА Банк" на следующие земельные участки:

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

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

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

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

Признана недействительной сделка по передаче обществу "ЦентрИнвест" земельного участка площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй".

В остальной части требований обществу "БТА Банк" отказано.

Не согласившись с принятыми по делу постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 21.05.2015 в части признания недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленного между обществом "ИнвестХолдингСтрой" и обществом "Банк ТуранАлем", в части признания (восстановления) права залога (ипотеки) общества "БТА Банк" на земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, в части признания недействительной сделки по передаче обществу "ЦентрИнвест" земельного участка площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031 в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй", общество Управляющая компания "Джи Эйч Пи" обратилось с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, ссылаясь на неправомерное применение судами норм материального и процессуального права.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационных жалоб, представления судья выносит определение об отказе в передаче кассационных жалоб, представления для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационных жалобе, представлении доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм

- восстановить регистрационные записи и внести в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним соответствующие сведения о государственной регистрации договора ипотеки и ипотеке земельных участков, возникшей из договора ипотеки от 29.01.2007, зарегистрированного 24.09.2007 Управлением федеральной регистрационной службы по Московской области за № 50-50-98/018/2007-097;

- аннулировать регистрационную запись № 50-50-98/013/2009-449 от 29.07.2009 о государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/8283/Д3/02 от 04.06.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него;

- аннулировать регистрационную запись № 50-50-99/017/2009-273 от 12.10.2009 о государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/09/0876/Д3/01 от 22.09.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него;

- аннулировать регистрационную запись № 50-50-28/037/2008-56 от 19.06.2008 о государственной регистрации права собственности общества "ЦентрИнвест" по Договору купли-продажи земельного участка № 3 от 28.03.2008 на земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, восстановить регистрационную запись о праве собственности общества "ИнвестХолдингСтрой" на указанный земельный участок;

- аннулировать регистрационные записи № 50-50-28/046/2010-221 от 09.09.2010 о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй" и доверительного управления в пользу общества Управляющая компания "Джи Эйч Пи" в отношении земельного участка площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, восстановить регистрационную запись о праве собственности общества "ЦентрИнвест" на указанный земельный участок.

- восстановить регистрационную запись о праве собственности общества "ИнвестХолдингСтрой" на земельный участок площадью 2 616 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, аннулировать регистрационные записи о праве собственности на новые земельные участки, образованные из него.

Решением Арбитражного суда Московской области от 10.01.2014 по делу № А41-18371/11 требования АО "БТА Банк" удовлетворены.

Десятым арбитражным апелляционным суд, установив факт отсутствия доказательств владения истребуемого имущества судом первой инстанции компаний Netgold Services Ltd и Bathgate Holding Sarl, о времени и месте судебного разбирательства, определением от 16.10.2014 перешел к рассмотрению дела по правилам суда первой инстанции.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 21.05.2015, решение Арбитражного суда Московской



6

обеспеченному залогом (ипотекой) обязательству) перевела в полном объеме долг по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/142 от 20.12.2006 и Кредитному договору № 2000/06/100/2735 от 20.12.2006 на Компанию Bathgate Holding Sarl (новый должник).

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области зарегистрировано Соглашение от 06.10.2008 г. о расторжении Договора об ипотеке, о чем в ЕГРП внесена запись о государственной регистрации № 50-50-98/008/2009-228, регистрационные записи об ипотеке погашены.

Решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы от 24.04.2009 по делу № 2-2277/09 признан недействительным Договор о переводе долга № ПД-08-05 с датой вступления в силу 29.04.2008, заключенный между обществом "БТА Банк", компанией Netgold Services Ltd и компанией Bathgate Holding Sarl.

Признано недействительным дополнительное соглашение № 2 к Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/142 от 20.12.2006, заключенного между обществом "БТА Банк", компанией Netgold Services Ltd и компанией Bathgate Holding Sarl.

Признано недействительным дополнительное соглашение № 3 к Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/142 от 20.12.2006, заключенного между обществом "БТА Банк", компанией Bathgate Holding Sarl.

Признано недействительным дополнительное соглашение № 3 к Кредитному договору № 2000/06/100/2735 от 20.12.2006, заключенного между обществом "БТА Банк", компанией Bathgate Holding Sarl.

Решение по хозяйственному спору, вынесенное судом государства - участника Киевского соглашения, не требует его признания в судебном порядке.

Судами установлено, что Хажаев И.Г. в качестве лица, действующего от имени общества "БТА Банк", соглашение о расторжении договора об ипотеке не подписывал.

Приговорами Дорогомиловского районного суда города Москвы установлены действия ряда лиц по изготовлению, представлению и приему на государственную регистрацию подложных документов, в том числе спорного соглашения о расторжении договора об ипотеке.

Установив, что срок исковой давности истцом не пропущен, спорное соглашение является недействительным в силу его ничтожности и сделки по передаче обществу "ЦентрИнвест" спорных земельных участков, в том числе участка с кадастровым номером 50-28-005 03 13-0031 в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй" является недействительной, ввиду обременения имущества залогом, руководствуясь положениями статей 53, 168, 1012 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 3 статьи 13 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах", пункта 1 статьи 52 "Конвенции о

процессуального права, повливающих на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив изложенные в жалобе доводы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации пришел к выводу об отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по которым кассационная жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из содержания принятых по делу судебных актов и установлено судами, 20.12.2006 между обществом "Банк ТуранАлем" и Компанией Netgold Services Ltd заключен генеральный кредитный договор № 2000/06/142 об установлении лимита кредитования.

20.12.2006 между обществом "Банк ТуранАлем" и Компанией Netgold Services Ltd заключен кредитный договор № 2000/06/100/2735.

В обеспеченные обязательства Компании Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) по Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/142 от 20.12.2006 и Кредитному договору № 2000/06/100/2735 от 20.12.2006, обществом "ИнвестХолдингСтрой" (залогодатель) и обществом "БТА Банк" (залогодержатель) (ранее - общество "Банк ТуранАлем") заключен Договор об ипотеке от 29.01.2007, зарегистрированный УФСР по Московской области 24.09.2007, в отпущении 4-х земельных участков общества "ИнвестХолдингСтрой" (пункты 1.1.1. - 1.1.4. договора об ипотеке):

1) земельный участок с кадастровым номером 50-28-005 04 21-0022 общей площадью 2 616 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, vicinity с. Бытгово;

2) земельный участок с кадастровым номером 50-28-005 03 13-0031 общей площадью 29 800 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, vicinity д. Полишино;

3) земельный участок с кадастровым номером 50-28-005 04 21-0032 общей площадью 64 300 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, vicinity д. Судаково;

4) земельный участок с кадастровым номером 50-28-005 02 08-0010 общей площадью 2 768 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, vicinity д. Акдотьяно.

28.03.2008 между обществом "ИнвестХолдингСтрой" и обществом "ЦентрИнвест" заключен договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 50-28-0050313-0031 общей площадью 29 800 кв. м.

Между обществом "БТА Банк" (кредитор), Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) и Bathgate Holding Sarl (Доксембург) 29.04.2008 заключен договор о переводе долга № ПД 08-05, по условиям которого Компания Netgold Services Ltd (первоначальный должник по





8\_3777795



8

### Арбитражный суд Московской области

107053, ГСП 6, г. Москва, пресект. Академика Сахарова, д.18  
<http://asmo.arbitr.ru/>

### Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ

г. Москва  
06 июля 2015 года  
Дело №А41-25751/12

Резолютивная часть решения объявлена 30 июня 2015 года  
Полный текст решения изготовлен 06 июля 2015 года

Арбитражный суд Московской области в составе: судья Н.А. Панкратьева,  
при ведении протокола судебного заседания Нарусов Г.К.,  
рассмотрел в судебном заседании дело

по иску АО "БТА БАНК"  
к ООО «ИвестХолдингСтрой», ООО УК «Джи Эйч Пи», ООО «ЦентрИвест»  
при участии Неттолд Сервисес Лтд., Баггейт Холдинг Сарл, ООО «АМТ Банк»,  
Банк России  
об обращении взыскания на заложенное имущество

по иску ООО «АМТ «Банк»  
к ООО «ИвестХолдингСтрой»,  
при участии ООО «Логопарк Батайский», АО «БТА Банк»  
об обращении взыскания на заложенное имущество

при участии в судебном заседании  
от АО «БТА Банк» - Сласюк И.В., по доверенности,  
от ООО УК «Джи Эйч Пи» - Шипила В.Н., по доверенности,  
от Банка России - Соловьев Р.А., по доверенности,  
от ООО «АМТ Банк» - Хавкин П.В., по доверенности,  
от иных лиц, участвующих в деле – не явившихся, извещены.

### УСТАНОВЛЕ:

Распоржением председателя 1 судебного состава от -8.09.12014 (т. 11 л.д.  
41) дело передано на рассмотрение судье Н.А.Панкратьевой  
акционерное общество "БТА Банк" (далее) обратилось в Арбитражный суд  
Московской области с иском к ООО «ИвестХолдингСтрой», ООО УК «Флеминг  
Фэмилли энд Партнерс», ООО «ЦентрИвест», при участии третьих лиц, не заяв-  
ляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Неттолд Сер-

правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и  
уголовным делам" (Минск, 22.01.1993, ратифицирована Федеральным законом  
от 04.08.1994 № 16-ФЗ), Соглашения стран СНГ от 20.03.1992 "О порядке  
разрешения споров, связанных с осуществлением хозяйственной деятельности",  
суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу о наличии  
оснований для удовлетворения заявленных требований в оспариваемой  
заявителем части.

Иная оценка заявителем обстоятельств спора не свидетельствует  
о неправоильном применении судами норм материального и процессуального  
права и не является достаточным основанием для пересмотра судебных актов в  
кассационном порядке.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 291.6 и 291.8  
Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

определил:

в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной  
ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи" для рассмотрения в  
судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного  
Суда Российской Федерации отказать.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

В.В. Попов

в лице Лтд. Багзайт Холдинг Карл, ООО «АМТ Банк» об обращении взыскания на следующее заложенное имущество: земельный участок площадью 1 205 000 кв. м., кадастровый номер 50:28.005 04 21:234, земельный участок площадью 922 000 кв. м., кадастровый номер 50:28.005 04 21:235, земельный участок площадью 440 000 кв. м., кадастровый номер 50:28.005 04 21:236, земельный участок площадью 49 000 кв. м., кадастровый номер 50:28.005 04 21:237, земельный участок площадью 29800 кв. м., кадастровый номер 50:28.005 03 13:0031, земельный участок площадью 64300 кв. м., кадастровый номер 50:28.005 04 21:0032, земельный участок площадью 2 768 000 кв. м., кадастровый номер 50:28.005 02 08:0010.

К участию в деле также в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Банк России.

В ходе производства по делу ООО УК «Джи эйч Пи» (Флеминг Фэмили энд Партнерс) переименовано в ООО УК «Джи эйч Пи».

ООО «АМТ Банк» также обратилось в Арбитражный суд Московской области (т. 4 п.д. 2) с требованием к ООО «ИнвестХолдингСтрой», при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, ООО «Логоспарк Батайский», АО «БТА Банк», с требованием об обращении взыскания на заложенное имущество - земельный участок площадью 2 768 000 кв. м., кадастровый номер 50:28.005 02 08:0010 (дело № А41-34673/12).

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-34673/12 (т. 5 л.д. 126) дело по заявлениям АО «БТА Банк» и ООО «АМТ Банк» объединены в одно производство для совместного рассмотрения с присоединением объединенному делу № А41-25751/12.

Таким образом, в рамках дела № А41-25751/12 рассматриваются требования иста и третьего лица, заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора.

В судебном заседании представитель АО «БТА Банк» настаивал на удовлетворении заявленных требований по основаниям, изложенным в иске.

Представитель ООО «АМТ Банк» против удовлетворения заявленных АО «БТА Банк» требований возражал, настаивал на удовлетворении требований ООО «АМТ Банк».

Представители ООО УК «Джи эйч Пи», Банка России поддержали позицию ООО «АМТ Банк».

В ходе судебного разбирательства суд установил следующее.

По 12.2006 между АО «БТА Банк» (кредитор) и Компанией Netgold Services Ltd (земщик) заключены: генеральный кредитный договор N 2000/06/142 (об удовлетворении лимита кредитования) (т. 1 л.д. 67) и кредитный договор N 2000/06/100/2/735 (т. 1 л.д. 90).

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по вышеназванным кредитным договорам 29.01.2007 между АО «БТА Банк» (кредитор) и ЗАО «Инвест-Холдинг-Лимитед» (залогодатель) заключен договор об ипотеке (т. 1 л.д. 142), предметом которого являются следующие земельные участки: земельный участок площадью 2 616 000 кв. м., кадастровый номер 50:28.005 04 21:0022, земельный участок площадью 29800 кв. м., кадастровый номер 50:28.005 03 13:0031, земельный участок площадью 64300 кв. м., кадастровый номер 50:28.005 04 21:0032, земельный участок площадью 2 768 000 кв. м., кадастровый номер 50:28.005 02 08:0010.

В ходе производства по делу участок площадью с кадастровым номером 50:28.005 04 21:0022 прекратил свое существование в связи с его разделом и обращением в его границах четырех земельных участков, а именно земельный участок площадью 1 205 000 кв. м., кадастровый номер 50:28.005 04 21:234, земельный участок площадью 922 000 кв. м., кадастровый номер 50:28.005 04 21:235, земельный участок площадью 440 000 кв. м., кадастровый номер 50:28.005 04 21:236, земельный участок площадью 49 000 кв. м., кадастровый номер 50:28.005 04 21:237.

24 сентября 2007 года указанный договор об ипотеке зарегистрирован в установленном законом порядке Управлением Росреестра по Московской области, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации договора ипотеки N 50-50-98/018/2007-097.

По соглашению сторон общая залоговая стоимость предмета залога составляет сумму, эквивалентную 633 583 986 долларов США, что по курсу Банка России на день подписания договора составляет 16 826 406 708,20 руб. Залоговая стоимость предмета залога определена исходя из рыночной стоимости указанных в пп. 1.1.1.-1.1.4 договора земельных участков, определенной по состоянию на 31.10.2006 в отчете независимого оценщика ООО «Найт Фрэнч» "Отчет о рыночной стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Домодедовский район, болши д. Авдольино, Бгизово, Поливаново, Судаксково" (п. 1.2. договора ипотеки).

Также пунктами 1.2.1 - 1.2.4 договора ипотеки установлена залоговая стоимость каждого заложенного земельного участка в долларах США.

При этом стороны в договоре ипотеки установили, что на дату подписания договора, а также на любую дату действия договора залоговая стоимость предмета залога будет определяться в рублях по курсу Банка России на дату проведения оценки.

30.09.2008, 22.10.2008, 25.11.2008 между ООО «АМТ Банк» (кредитор) и ООО «Логоспарк Батайский» были заключены кредитные договоры №№ P/00/08/8295, P/00/08/8845, P/00/08/9354 (т. 4 л.д. 47, 77, 113).

В обеспечение исполнения обязательств по указанным кредитным договорам 04.06.2009 между ООО «АМТ Банк» и ООО «ИнвестХолдингСтрой» был заключен договор об ипотеке № P/00/08/8283/02, зарегистрированный Управлением Росреестра по Московской области 29.01.2009 ГРН 50-50-98/013/22009-449, предметом которого является земельный участок площадью 2 768 000 кв. м., кадастровый номер 50:28.005 02 08:0010.

Дополнительным соглашением от 11.05.2011 к договору об ипотеке № P/00/08/8283/02 (т. 4 л.д. 14) стороны установили, что рыночная стоимость предмета ипотеки составляет 6 628 910 000 руб., залоговая стоимость - 5 303 128 000 руб. 02 февраля 2009 года АО «БТА Банк» был национализирован, бывший заемщик исключен из реестра управления.

В процессе инвентаризации имущества и обязательств банка истцом установлено, что 29.04.2008 на основании договора перевода долга № ПД 08-05 права и обязанности Компании Netgold Services Ltd (республика Сейшельские острова) по указанным кредитным договорам были переданы на Компанию Bathgate Holding Sarl (Люксембург) (новый заемщик).

Вступившим в законную силу решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 24.04.2009 по де-



лу № 2-227/09 (т. 7 лд. 85) договор перевода долга от 29.04.2008 N ПД 08-05 признан действительным.

Поскольку в срок, установленный в договоре, заемщик не исполнил своих обязательств по возврату кредита и оплате вознаграждения, АО "БТА Банк" обратился в Арбитражный суд Московской области с рассматриваемым требованием (принято к производству по делу № А41-25751/12).

Решением Арбитражного суда г. Москвы по делам № А40-72824/12, А40-72821/12, А40-72819/12 удовлетворены требования ООО «АМТ Банк» к ООО «Логгарк Батгайский» о взыскании задолженности по указанным кредитным договорам на общую сумму 4 490 973 523,91 руб. (т. 11 лд. 20, 23, 26).

Поскольку в срок, установленный в договоре, заемщик не исполнил своих обязательств по возврату кредита и оплате вознаграждения, ООО "АМТ Банк" обратился в Арбитражный суд Московской области с рассматриваемым требованием (принято к производству по делу № А41-34673/12).

Заявляя требование об обращении взыскания за заложенное имущество ООО «АМТ Банк» просит установить первоначальную продажную цену заложенного имущества в размере 539 760 000 руб., исходя из оценки рыночной стоимости заложенного имущества, проведенной по заказу истца

Всозражая против определения первоначальной продажной цены заложенного имущества по требованию ООО «АМТ Банк» в данном размере в ходе производства по делу лицам, участвующим в деле, не заявлено.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-40751/11 (т. 7 лд. 98), отказано в иске ООО «ИвестХолдингСтрой» к АО «БТА Банк» о признании прекратившейся с 29.04.2008 ипотеки, возникшей на основании договора об ипотеке от 29.01.2007, заключенного между ООО «ИвестХолдингСтрой» и АО «БТА Банк».

Указанным судебным актом суд апелляционной инстанции, в частности, указал, что соглашение о переводе долга № ПД 08-05 не может изменить ни кредитные, ни залоговые правоотношения, установленные заключенными сторонами договорами, и что оснований для прекращения ипотеки в силу ст. 356 ГК РФ не усмотрено.

Возражая против удовлетворения заявленных требований АО «БТА Банк», лица, участвующие в деле ссылаются на отсутствие в ЕГРП регистрационных записей о наличии обременения в виде залога в пользу АО "БТА Банк", что, по их мнению, не позволяет залогодержателю ссылаться на существование ипотеки, а судебные акты являются лишь основанием для государственной регистрации ипотеки. Кроме того, указывают, что определенная сторонами договора залоговая стоимость предмета залога не является начальной продажной ценой заложенного имущества, если об этом прямо не указано в договоре.

Выступавшая представительницей лиц, участвующих в деле и явившихся в судебное заседание, изучив материалы дела, оценит представленные доказательства, суд приходит к выводу, что требования АО «БТА Банк» и ООО «АМТ Банк» подлежат удовлетворению с установлением очередности удовлетворения требований залогодержателей.

Согласно ст. 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться ипотекой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В соответствии с п. 1 ст. 334 ГК РФ в силу залога кредитор по обеспечению залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости залогового имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом.

Пунктом 3.3.3. Генерального кредитного договора также предусмотрено право Истца обратиться взыскание на предмет залога в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по Кредитным договорам.

Пунктом 2 ст. 334 ГК РФ предусмотрено, что залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества (ипотека) регулируется Законом об ипотеке.

В силу пункта 1 статьи 348 ГК РФ залогодержатель приобретает право обратиться взыскание на предмет залога, если в день наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом, оно не будет исполнено.

Требования залогодержателя удовлетворяются из стоимости заложенного имущества по решению суда, если иное не предусмотрено соглашением залогодателя с залогодержателем.

В силу статьи 337 ГК РФ если иное не предусмотрено договором, залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности, проценты, неустойку, возмещение убытков, причиненных срочкой исполнению, а также возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание заложенной вещи и расходов по взысканию.

Согласно пункту 1 статьи 350 ГК РФ реализация (продажа) заложенного недвижимого имущества, на которое в соответствии со статье 349 ГК РФ обращено взыскание, осуществляется в порядке, установленном Законом об ипотеке, если иное не предусмотрено законом.

В соответствии пунктом 1 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Как следует из пункта 1 статьи 50 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" залогодержатель вправе обратиться на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статьях 3 и 4 названного Закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

Как усматривается из материалов дела, АО "БТА Банк" обратился в арбитражный суд с иском к Управлению Росреестра по Московской области, ЗАО "ИвестХолдингСтрой", ООО УК "Флэминг Фэмилли энд Партнерс", ООО "АМТ БАНК" (дело № А41-18371/11) о признании недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, заключенного между ООО «ИвестХолдингСтрой» и АО «БТА Банк», зарегистрированного Управлением Росреестра по Московской области 19.02.2009 за ГРН N 50-50-08/008/2009-228. Регистрационные записи об ипотеке земельных участков погашены.

Как было указано выше и установлено в ходе рассмотрения дела N А41-18371/11, на основании соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипо-



8\_377795 7

БАНК" является последующим залогом по отношению к залому спорного имущества в пользу АО "БТА Банк".

В обоснование своих доводов ООО УК "Дэп Эйч Пи" и ООО "АМТ Банк" ссылаются на то, что отсутствие в ЕГРН регистрационных записей о наличии обременения в виде залога в пользу АО "БТА Банк" не позволяет залогодержателю ссылаться на существование ипотеки, а судебные акты по делу N А41-18371/11 являются лишь основанием для государственной регистрации ипотеки.

Судебными актами по делу А41-18371/2011 установлено, что соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 является ничтожной сделкой ввиду подложности подписей на соглашении.

Таким образом, поскольку в силу пункта 1 статьи 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения, АО "БТА Банк" на момент заключения ЗАО "ИвестХолдингСтрой" и ООО "АМТ Банк" договора ипотеки являлось залогодержателем земельных участков на основании действовавшего договора об ипотеке.

При рассмотрении дела N А41-18371/11 судами с учетом положений статьи 7 Соглашения стран СНГ от 20.03.1992 "О порядке разрешения споров, связанных с осуществлением хозяйственной деятельности", пункта 1 статьи 52 Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Минск, 22.01.1993, ратифицирована Федеральным законом от 04.08.1994 N 16-ФЗ) установлено, что решение Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы признается на территории РФ без специального производства.

Таким образом, учитывая изложенное, суд приходит к выводу о том, что поскольку у лица возникло право требования задолженности по кредитному договору, а должником не представлено доказательств исполнения основного обязательства, истец вправе получить возмещение своих требований за счет обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации.

Не может быть признан обоснованным применительно именно к данному делу и сложившимся спорным правоотношениям довод ООО "АМТ Банк" об отсутствии оснований для определения начальной продажной стоимости предмета залога (ипотеки) исходя из залоговой стоимости, указанной в договоре об ипотеке.

ООО "АМТ Банк" в обоснование доводов апелляционной жалобы ссылался на то, что согласно приговору Дорогомиловского районного суда г. Москвы отчет компании Найт Фрэнк о рыночной стоимости спорных земельных участков является недостоверным. Сотрудники компании были введены в заблуждение осужденных лиц. В связи с чем, общество указывает, что использование результатов проведения оценки, содержащихся в отчетах, является необоснованным и незаконным.

Вместе с тем суд исходит из того, что факты относительно рыночной стоимости земельных участков, изложенные в приговоре, сами по себе не могут служить основанием для определения в рамках настоящего дела иной начальной продажной цены предмета залога и отмены решения суда первой инстанции, поскольку цена определена исходя из ее оценки по соглашению сторон в договоре ипотеки, ходатайств о проведении экспертизы на предмет установления рыночной стоимости спорных участков представителями участвующих лиц не заявляли. А ввиду того, что собственник спорных земельных участков - ЗАО "ИвестХолдингСтрой" - на момент рассмотрения дела признан банкротом, указание в решении суда по на-

6

8\_377795

теке от 29.01.2007 и после погашения регистрационных записей об ипотеке спорных земельных участков, ЗАО "ИвестХолдингСтрой" передало в ипотеку ООО "АМТ Банк" земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50-28-005 02 08-0010.

ЗАО "ИвестХолдингСтрой" передало в счет оплаты паяв реального закрытого паевого инвестиционного фонда "Перекрестива-фонд второй", находящегося в доверительном управлении ООО УК "Дэп Эйч Пи" земельный участок площадью 29800 кв.м., кадастровый номер 50-28-005 03 13-0031.

Постановлением Десктоу арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 21.05.2015 по делу N А41-18371/11 (т. 11 л.д. 71):

признано недействительным Соглашение от 06 октября 2008 года о расторжении Договора об ипотеке от 29 января 2007 года, оформленное между ООО "ИвестХолдингСтрой" и Акционерным обществом "Банк ТуранАлем", государственной регистрационный номер записи N 50-50-98/008/2009-228 от 19 февраля 2009 года

признано (восстановлено) право залога (ипотеки) Акционерного общества "БТА Банк" на следующие земельные участки:

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

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

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

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

признана недействительной сделка по передаче ООО "ЦентрИнвест" земельного участка площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50-28-005 03 13-0031, а счет оплаты паяв реального закрытого паевого инвестиционного фонда "Перекрестива-фонд второй".

При этом АО «БТА Банк отказано в удовлетворении части требований, в том числе в удовлетворении требований о признании недействительным Договора ипотеки N P/00/08/8283/Д3/02 от 04 июля 2009 года, государственный регистрационный номер записи N 50-50-98/013/2009-449 от 29 июля 2009 года и признании от существующим право залога (ипотеки) ООО "АМТ Банк" на земельный участок площадью 2 768 000 кв. м, кадастровый номер 50-28-005 02 08-0010.

Пунктом 2 статьи 69 АПК РФ установлен принцип освобождения от доказывания фактов, имеющих преюдициальное значение.

В соответствии с пунктом 2 статьи 69 АПК РФ не доказываются вновь при рассмотрении судом другого дела, в котором участвуют те же лица, обстоятельства, установившиеся вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда.

В указанном судебном акте по делу № А41-18371/11, имеющим преюдициальное значение для рассматриваемого спора, среди прочего, суд указал, что с учетом восстановления права залога АО "БТА Банк" на спорные земельные участки возникший в силу вышеуказанных договоров ипотеки залог в пользу ООО "АМТ



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

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

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

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

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

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

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

Излишне уплаченная государственная пошлина подлежит возврату лицу из федерального бюджета.

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

#### Р Е Ш Е Н И Е:

1. Требования АО «БТА Банк» удовлетворить.
2. Обратить взыскание на предмет залога по договору ипотеки от 29.01.2007, заключенному между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО «Банк ТуранАлем», в пользу АО «БТА Банк», путем продажи с публичных торгов в отношении следующего имущества:
  - земельный участок площадью 1 205 000 кв.м., кадастровый номер 50.28.005 04 21.234, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 162 458 100 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов,
  - земельный участок площадью 922 000 кв.м., кадастровый номер 50.28.005 04 21.235, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквива-

стоящему делу начальной продажной цены предмета залога в размере, согласованном в договоре ипотеки, викам обремен не может нарушить прав лиц, участвующих в деле, поскольку оценка рыночной стоимости предмета залога подлежит установлению в соответствии с требованиями Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)".

В ходе рассмотрения дела представителем ООО "АМТ Банк" также указав, что исковое заявление АО "БТА Банк" об обращении взыскания на недвижимое имущество подлежит оставлению без рассмотрения, поскольку решением Арбитражного суда Московской области от ЗАО "ИнвестХолдингСтрой" признано банкротом, в связи с чем все искивые заявления о взыскании с него денежных средств подлежат оставлению без рассмотрения.

В соответствии с пунктом 27 Постановления Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 N 35 "О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве" в силу абзаца второго пункта 1 статьи 63, абзаца второго пункта 1 статьи 81, абзаца восьмого пункта 1 статьи 94 и абзаца седьмого пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве с даты введения наблюдения, финансового оздоровления, внешнего управления и конкурсного производства требования кредиторов по денежным обязательствам и об уплате обязательных платежей, за исключением текущих платежей, могут быть предъявлены только в рамках дела о банкротстве в порядке статей 71 или 100 Закона.

В связи с этим все искивые заявления о взыскании с должника долга по денежным обязательствам и обязательным платежам, за исключением текущих платежей и неразрывно связанных с личностью кредитора обязательств должника-гражданина, поданные в день введения наблюдения или позднее во время любой процедуры банкротства, подлежат оставлению без рассмотрения на основании пункта 4 части 1 статьи 148 АПК РФ. Однако рассмотрение таких искивых заявлений и принятие по ним решения по существу само по себе не препятствует в дальнейшем включению соответствующего требования в реестр с учетом абзаца третьего пункта 1 статьи 142 Закона о банкротстве и пункта 24 настоящего постановления.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 148 АПК РФ арбитражный суд оставляет исковое заявление без рассмотрения, если после его принятия к производству установит, что заявлено требование, которое в соответствии с федеральным законом должно быть рассмотрено в деле о банкротстве.

Между тем, с рассматриваемым иском АО «БТА Банк» обратился в арбитражный суд ранее введения процедуры банкротства наблюдение в отношении ЗАО «ИнвестХолдингСтрой», в связи с чем исковое заявление по настоящему делу не подлежит оставлению без рассмотрения.

Суд также приходит к выводу, что, поскольку, как указал суд апелляционной инстанции в постановлении по делу № А41-18371/11, оснований для выводов о прекращении ипотеки, залогодержателем по которой является ООО «АМТ Банк», не имеется, а у ООО «АМТ Банк» также возникло право требования задолженности по кредитному договору, подтвержденное вступившими в законную силу решениями Арбитражного суда г. Москвы, принятого во внимание, что должником не представлено доказательств исполнения основного обязательства, ООО «АМТ Банк» также вправе получить возмещение своих требований за счет обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации.





8\_3761752

10

8\_3777795



**Арбитражный суд Московской области**

107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18  
<http://asmo.arbitr.ru>

**Именем Российской Федерации**

**РЕШЕНИЕ**

(резолютивная часть)

г.Москва  
30 июня 2015 года

Дело №А-41-25751/12

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Н.А. Панкратьевой, при ведении протокола судебного заседания Нарусов Г.К. рассмотрев в судебном заседании объединенное дело по иску ООО «БТА Банк»

по иску ООО «АМТ Банк» об обращении взыскания на заложенное имущество при участии в судебном заседании – согласно протоколу

Руководствуясь статьями ст. 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**РЕШИЛ:**

1. Требования АО «БТА Банк» удовлетворить.
2. Обратить взыскание на предмет залога по договору ипотеки от 29.01.2007, заключенному между ООО «ИвестХолдинг-Строй» и АО «Банк ТуранАлем», в пользу АО «БТА Банк», путем продажи с публичных торгов в отношении следующего имущества:
  - земельный участок площадью 1 205 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 04 21-234, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 162 458 100 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов,
  - земельный участок площадью 922 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21-235, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 124 304 040 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов,
  - земельный участок площадью 440 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21-236, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 59 320 800 долларов США, в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов,
  - земельный участок площадью 49 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21-237, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме,

ленитой 124 304 040 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов,

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

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

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

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

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

3. Требования ООО «АМТ Банк» удовлетворить.

4. Обратить взыскание на предмет залога по договору об ипотеке (залоге недвижимости) от 04.06.2009 № Р/00/08/8283/Д3/02, заключенному между ООО «ИвестХолдинг-Строй» и ООО «АМТ Банк», в пользу ООО «АМТ Банк», путем продажи с публичных торгов в отношении земельного участка площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010, установив начальную продажную цену предмета залога 539 760 000 руб.

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

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

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

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

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

**Судья**

**Н.А.Панкратьева**



3/3/2015-97961(1)



2 8.3761752

## ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, www.10aas.arbitr.ru

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва  
08 декабря 2015 года

Дело № А41-25751/12

Резолютивная часть постановления объявлена 01 декабря 2015 года  
Постановление подготовлено в полном объеме 08 декабря 2015 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего судьи Мартынской Н.В.,  
судей Ивановой Л.Н., Александрова Д.Д.,  
при ведении протокола судебного заседания Дорохилым Д.С.,  
при участии в судебном заседании лиц согласно протоколу 01.12.2015 г.,  
рассмотрев в судебном заседании апелляционные жалобы ООО УК «Джл Эйч пи» и АО «БТА Банк» на решение Арбитражного суда Московской области от 06 июля 2015 года по делу № А41-25751/12,  
по иску (заявлению) АО «БТА БАНК»  
к ООО «ЦентрИнвест», ООО «ИнвестХолдингСтрой», ООО УК «Джл Эйч Пи» Д.У. об  
обращении взыскания на заложенное имущество,  
при участии – Неттолд Сервисес Лтд, Бэлзгейт Холдинг Сарл, ООО «АМТ Банк», Банк  
Россини,  
по иску ООО «АМТ БАНК» к ООО «ИнвестХолдингСтрой» об обращении взыскания на  
заложенное имущество,  
при участии – ООО «Логопарк Бэнтайсклиб», АО «БТА Банк»,  
УСТАНОВИЛ:  
акционерное общество «БТА Банк» (истец) обратилось в Арбитражный суд  
Московской области с иском к ООО «ИнвестХолдингСтрой», ООО УК «Флоринг»

эквивалентной 6 606 180 долларов США в рублях по курсу банка Россини на дату проведения торгов.  
- земельный участок площадью 29800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 2 899 540 долларов США в рублях по курсу Банка Россини на дату проведения торгов.  
- земельный участок площадью 64300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 8 668 926 долларов США в рублях по курсу Банка Россини на дату проведения торгов.  
- земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 269 326 400 долларов США в рублях по курсу Банка Россини на дату проведения торгов.

3. Требованиям ООО «АМТ Банк» удовлетворить.

4. Обратить взыскание на предмет залога по договору об ипотеке (залоге недвижимости) от 04.06.2009 № Р/00/08/8283/Д3/02, заключенному между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «АМТ Банк», в пользу ООО «АМТ Банк», путем продажи с публичных торгов в отношении земельного участка площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010, установив начальную продажную цену предмета залога 539 760 000 руб.

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

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

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

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

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

Судья

Н.А.Панкратьева



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

- земельный участок площадью 1 205 000 кв.м., кадастровый номер 50-28-005 04 21-234, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 162 458 100 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов,
- земельный участок площадью 922 000 кв.м., кадастровый номер 50-28-005 04 21-235, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 124 304 040 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов,
- земельный участок площадью 440 000 кв.м., кадастровый номер 50-28-005 04 21-236, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 59 320 800 долларов США, в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов,
- земельный участок площадью 49 000 кв.м., кадастровый номер 50-28-005 04 21-237, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 606 180 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов,
- земельный участок площадью 29800 кв.м., кадастровый номер 50-28-005 03 13-0031, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 2 899 540 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов,
- земельный участок площадью 64300 кв.м., кадастровый номер 50-28-005 04 21-0032, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 8 668 926 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов,
- земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50-28-005 02 08-0010, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 269 326 400 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов.

Кроме того, требования ООО «АМТ Банк» удовлетворены.

Обращено взыскание на предмет залога по договору об ипотеке (залоге недвижимости) от 04.06.2009 № Р/00/08/8283/Д302, заключенному между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «АМТ Банк», в пользу ООО «АМТ Банк», путем продажи с публичных торгов в отношении земельного участка площадью 2 768 000

Фрампли энд Партнерс», ООО «ЦентриДивест», при участии третьих лиц, не являющихся самостоятельными требований относительно предмета спора, Неттолд Сер-висес Лтд., Баглейт Холдинг Сарл, ООО «АМТ Банк» об обращении взыскания на следующее заложенное имущество: земельный участок площадью 1 205 000 кв.м., кадастровый номер 50-28-005 04 21-234, земельный участок площадью 922 000 кв.м., кадастровый номер 50-28-005 04 21-235, земельный участок площадью 440 000 кв.м., кадастровый номер 50-28-005 04 21-236, земельный участок площадью 49 000 кв.м., кадастровый номер 50-28-005 04 21-237, земельный участок площадью 29800 кв.м., кадастровый номер 50-28-005 03 13-0031, земельный участок площадью 64300 кв.м., кадастровый номер 50-28-005 04 21-0032, земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50-28-005 02 08-0010.

К участию в деле также в качестве третьего лица, не являющегося самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Банк России.

В ходе производства по делу ООО УК «Флексинг Фрампли энд Партнерс» переименовано в ООО УК «Джи эфч Пив».

ООО «АМТ Банк» также обратилось в Арбитражный суд Московской области (т. 4 л.д. 2) с требованием к ООО «ИнвестХолдингСтрой», при участии третьих лиц, не являющихся самостоятельными требований относительно предмета спора, ООО «Логопарк Богатейский», АО «БТА Банк», с требованием об обращении взыскания на заложенное имущество - земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50-28-005 02 08-0010 (дело № А41-34673/12).

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-34673/12 (т. 5 л.д. 126) дело по заявлениям АО «БТА Банк» и ООО «АМТ Банк» объединены в одно производство для совместного рассмотрения с присвоением объединенному делу № А41-25751/12.

Таким образом, в рамках дела № А41-25751/12 рассматриваются требования иста и третьего лица, являющегося самостоятельные требования относительно предмета спора.

Решением Арбитражного суда Московской области от 06 июля 2015 года требования АО «БТА Банк» удовлетворены.

Хошин, Дмитрий" (залогодатель) заключен договор об ипотеке № 6/н (т. 1 л. д. 142), предметом которого являются следующие земельные участки: земельный участок площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, земельный участок площадью 29800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, земельный участок площадью 64300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032, земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

В ходе производства по делу участок площадью с кадастровым номером 50:28:005 04 21:0022 прекратил свое существование в связи с его разделом и образованием в его границах четырех земельных участков, а именно земельный участок площадью 1 205 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:234, земельный участок площадью 922 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:235, земельный участок площадью 440 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:236, земельный участок площадью 49 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:237.

24 сентября 2007 года указанный договор об ипотеке зарегистрирован в установленном законом порядке Управлением Росреестра по Московской области, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации договора ипотеки N 50-50-98/018/2007-097.

По соглашению сторон общая залоговая стоимость предмета залога составляет сумму, эквивалентную 633 583 986 долларов США, что по курсу Банка России на день подписания договора составляет 16 826 406 708,20 руб. Залоговая стоимость предмета залога определена исходя из рыночной стоимости указанных в пп. 1.1.1.-1.1.4 договора земельных участков, определенной по состоянию на 31.10.2006 в отчете независимого оценщика ООО "Найт Фрэнк" "Отчет о рыночной стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Домодедовский район, vicinity д. Авдотьино, Битляево, Поливаново, Сулаково" (п. 1.2. договора ипотеки).

Также пунктами 1.2.1 – 1.2.4 договора ипотеки установлена залоговая стоимость каждого заложенного земельного участка в долларах США.

При этом стороны в договоре ипотеки установили, что на дату подписания договора, а также на любую дату действия договора залоговая стоимость предмета залога будет определяться в рублях по курсу Банка России на дату проведения оценки.

кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010, установив начальную продажную цену предмета залога 539 760 000 руб.

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

Не согласившись с решением суда, ООО УК «Джн Эйч Пи» и АО «БТА Банк» обратились в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционными жалобами, полагая, что судом первой инстанции неполно выложены обстоятельства, имеющие значение для дела, выводы, изложенные в решении, не соответствуют обстоятельствам дела, а также нарушены нормы материального и процессуального права.

Законность и обоснованность принятого судом первой инстанции решения проверены арбитражным апелляционным судом в порядке статей 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании арбитражного апелляционного суда представитель заявителя поддержал в полном объеме доводы, изложенные в апелляционной жалобе, просил решение суда первой инстанции отменить, в удовлетворении исковых требований отказать.

Представитель ООО "АМТ БАНК" возражал против доводов заявителя апелляционной жалобой по мотивам, изложенным в отзыве и доимонении к нему, просил решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, арбитражный апелляционный суд считает, что имеются основания для изменения решения суда первой инстанции.

Согласно искового заявления, 20.12.2006 между АО "БТА Банк" (кредитор) и Компанией Netgold Services Ltd (заемщик) заключены генеральный кредитный договор N 2000/06/142 (об установлении лимита кредитования) (т. 1 л.д. 67) и кредитный договор N 2000/06/100/2735 (т. 1 л.д. 90).

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по вышеуказанным кредитным



Поскольку в срок, установленный в договоре, заемщик не исполнил своих обязательств по возврату кредита и оплате вознаграждения, ООО "АМТ Банк" обратилось в Арбитражный суд Московской области с рассматриваемым требованием (принято к производству по делу № А41-34673/12).

Заявляя требование об обращении взыскания за заложенное имущество ООО «АМТ Банк» просит установить первоначальную продажную цену заложенного имущества в размере 539 760 000 руб., исходя из оценки рыночной стоимости заложенного имущества, проведенной по заказу истца.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-40751/11 (т. 7 л.д. 98), отказано в иске ООО «ИнвестХолдингСтрой» к АО «БТА Банк» о признании прекратившейся с 29.04.2008 ипотеки, возникшей на основании договора об ипотеки от 29.01.2007, заключенного между ООО «Инвест-ХолдингСтрой» и АО «БТА Банк».

Указанным судебным актом суд апелляционной инстанции, в частности, указал, что соглашение о переводе долга № ПД 08-05 не может изменять ни кредитные, ни залоговые правоотношения, установленные заключенными сторонами договорами, и что оснований для прекращения ипотеки в силу ст. 356 ГК РФ не установлено.

Возражая против заявленных требований АО «БТА Банк», лица, участвующие в деле ссылаются на отсутствие в ЕГРП регистрационных записей о наличии обременения в виде залога в пользу АО "БТА Банк", что, по их мнению, не позволяет залогодержателю ссылаться на существование ипотеки, а судебные акты являются лишь основанием для государственной регистрации ипотеки. Кроме того, указывают, что определенная сторонами договора залоговая стоимость предмета залога не является начальной продажной ценой заложенного имущества, если об этом прямо не указано в договоре.

Удовлетворяя требования АО «БТА Банк» и ООО «АМТ Банк» суд первой инстанции, основываясь на положениях ст. ст. 329, 334, 337, 348, 349, 350 ГК РФ, пункта 1 статьи 50, пункта 1 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и п. 3.3.3 генерального кредитного договора, исходил из нижеследующего.

30.09.2008, 22.10.2008, 25.11.2008 между ООО «АМТ Банк» (кредитор) и ООО «Логопарк Батайский» были заключены кредитные договоры №№ Р/00/08/8295, Р/00/08/8845, Р/00/08/9354 (т. 4 л.д. 47, 77, 113).

В обеспечение исполнения обязательств по указанным кредитным договорам 04.06.2009 между ООО «АМТ Банк» и ООО «ИнвестХолдингСтрой» был заключен договор об ипотеке № Р/00/08/8283/02, зарегистрированный Управлением Росреестра по Московской области 29.01.2009 ГРН 50-50-98/013/22009-449, предметом которого является земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50-28 005 02 08 0010.

Дополнительным соглашением от 11.05.2011 к договору об ипотеке № Р/00/08/8283/02 (т. 4 л.д. 14) стороны установили, что рыночная стоимость предмета ипотеки составляет 6 628 910 000 руб., залоговая стоимость – 5 303 128 000 руб.

02 февраля 2009 года АО "БТА Банк" был национализирован, бывший менеджер отстранен от управления.

В процессе инвентаризации имущества и обязательств банка истцом установлено, что 29.04.2008 на основании договора перевода долга № ПД 08-05 права и обязанности Компании Netgold Services Ltd (республика Сейшельские острова) по указанным кредитным договорам были переданы на Компанию Watgate Holding Sml. (Люксембург) (новый заемщик).

Вступившим в законную силу решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 24.04.2009 по делу № 2-2277/09 (т. 7 л.д. 85) договор перевода долга от 29.04.2008 N ПД 08-05 признан недействительным.

Поскольку в срок, установленный в договоре, заемщик не исполнил своих обязательств по возврату кредита и оплате вознаграждения, АО "БТА Банк" обратилось в Арбитражный суд Московской области с рассматриваемым требованием (принято к производству по делу № А41-25751/12).

Решениями Арбитражного суда г. Москвы по делам №№ А40-72824/12, А40-72821/12, А40-72819/12 удовлетворены требования ООО «АМТ Банк» к ООО «Логопарк Батайский» о взыскании задолженности по указанным кредитным договорам на общую сумму 4 490 973 523,91 руб. (т. 11 л.д. 20, 23, 26).

АО "БТА Банк" обратилось в арбитражный суд с иском к Управлению Росреестра по Московской области, ЗАО "ИнвестХолдингСтрой", ООО УК "Флеминг Фэмил энд Партнерс", ООО "АМТ БАНК" (дело № А41-18371/11) о признании недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, заключенного между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО "БТА Банк", зарегистрированного Управлением Росреестра по Московской области 19.02.2009 за ГРН N 50-50-98/008/2009-228. Регистрационные записи об ипотеке земельных участков погашены.

Как было указано выше и установлено в ходе рассмотрения дела N А41-18371/11, на основании соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 и после погашения регистрационных записей об ипотеке спорных земельных участков, ЗАО "ИнвестХолдингСтрой" передало в ипотеку ООО "АМТ БАНК" земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50.28.005 02 08.0010. ЗАО "ИнвестХолдингСтрой" передало в счет оплаты паяв рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй", находящегося в доверительном управлении ООО УК "Джи Эйч Пи" земельный участок площадью 29800 кв.м., кадастровый номер 50.28.005 03 13.0031.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 21.05.2015 по делу N А41-18371/11 (т.11 л.д. 71)

признано недействительным Соглашение от 06 октября 2008 года о расторжении Договора об ипотеке от 29 января 2007 года, оформленное между ООО "ИнвестХолдингСтрой" и Акционерным обществом "Банк ТуранАлем", государственной регистрационный номер записи N 50-50-98/008/2009-228 от 19 февраля 2009 года.

признано (восстановлено) право залога (ипотеки) Акционерного общества "БТА Банк" на следующие земельные участки:  
- земельный участок площадью 2 616 000 кв. м, кадастровый номер 50-28-0050421-0022, а также земельные участки, образованные из него с кадастровыми номерами: 50-28-005 04 21 234, 50-28-005 04 21 235, 50-28-005 04 21 236, 50-28-005 04 21 237.  
- земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50-28-0050313-0031,

- земельный участок площадью 64 300 кв. м, кадастровый номер 50-28-005 04 21-0032,  
- земельный участок площадью 2 768 000 кв. м, кадастровый номер 50-28-0050208-0010.  
признана недействительной сделка по передаче ООО "ЦентрИнвест" земельного участка площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50-28-005 03 13-0031, в счет оплаты паяв рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-ва-фонд второй".

При этом АО «БТА Банк отказано в удовлетворении части требований, в том числе в удовлетворении требований о признании недействительным Договора ипотеки N P/00/08/8283/Д3/02 от 04 июня 2009 года, государственный регистрационный номер записи N 50-50-98/013/2009-449 от 29 июля 2009 года и признании отсутствующим право залога (ипотеки) ООО "АМТ Банк" на земельный участок площадью 2 768 000 кв. м, кадастровый номер 50-28-005 02 08-0010.

В порядке ст. 69 АПК РФ по делу № А41-18371/11 установлено, что с учетом восстановления права залога АО "БТА Банк" на спорные земельные участки возникший в силу вышеуказанных договоров ипотеки залог в пользу ООО "АМТ БАНК" является последующим залогом по отношению к залому спорного имущества в пользу АО "БТА Банк".

В обоснование своих доводов ООО УК "Джи Эйч Пи" и ООО "АМТ БАНК" ссылаются на то, что отсутствие в ЕГРН регистрационных записей о наличии обременения в виде залога в пользу АО "БТА Банк" не позволяет залогодержателю ссылаться на существование ипотеки, а судебные акты по делу N А41-18371/11 являются лишь основанием для государственной регистрации ипотеки.

Судебными актами по делу А41-18371/2011 установлено, что соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 является ничтожной сделкой ввиду подложности подписей на соглашении.

Таким образом, поскольку в силу пункта 1 статьи 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения, АО "БТА Банк" на момент заключения ЗАО "ИнвестХолдингСтрой" и ООО "АМТ Банк" договора ипотеки являлось залогодержателем земельных участков на основании действовавшего договора об ипотеке.



При рассмотрении дела N А41-18371/11 судами с учетом положений статьи 7 Соглашения стран СНГ от 20.03.1992 "О порядке разрешения споров, связанных с осуществлением хозяйственной деятельности", пункта 1 статьи 52 Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Минск, 22.01.1993, ратифицирована Федеральным законом от 04.08.1994 N 16-ФЗ) установлено, что решение Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы признается на территории РФ без специального производства.

Таким образом, учитывая изложенное, суд первой инстанции пришел к правомерному выводу, что поскольку у истца возникло право требования задолженности по кредитному договору, а должником не представлено доказательств исполнения основного обязательства, истец вправе получить возмещение своих требований за счет обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации.

Суд первой инстанции указал, что не может быть признан обоснованным применительно именно к данному делу и сложившимся спорным правоотношениям довод ООО "АМТ Банк" об отсутствии оснований для определения начальной продажной стоимости предмета залога (ипотеки) исходя из залоговой стоимости, указанной в договоре об ипотеке.

ООО "АМТ Банк" в обоснование доводов апелляционной жалобы ссылался на то, что согласно приговору Дорогомиловского районного суда г. Москвы отчет компании Найт Фрэнк о рыночной стоимости спорных земельных участков является недостоверным. Сотрудники компании были введены в заблуждение осужденных лиц. В связи с чем, общество указывает, что использование результатов проведения оценки, содержащихся в отчетах, является необоснованным и незаконным.

Суд первой инстанции указал, что факты относительно рыночной стоимости земельных участков, изложенные в приговоре, сами по себе не могут служить основанием для определения в рамках настоящего дела иной начальной продажной цены предмета залога и отмены решения суда первой инстанции, поскольку цена определена исходя из ее оценки по соглашению сторон в договоре ипотеки, ходатайств о проведении экспертизы на предмет установления рыночной стоимости спорных участков представителем участвующих лиц не заявлялись. А ввиду того, что собственник спорных земельных участков - ЗАО "ИмвестХолдингСтрой" - на момент рассмотрения

дела признан банкротом, указание в решении суда по настоящему делу начальной продажной цены предмета залога в размере, согласованном в договоре ипотеки, никаким образом не может нарушить прав лиц, участвующих в деле, поскольку оценка рыночной стоимости предмета залога подлежит установлению в соответствии с требованиями Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)".

При этом, суд первой инстанции, удовлетворяя требования заявленные в отношении одного и того же земельного участка, установил начальную продажную цену по требованию АО "БТА Банк" исходя из соглашения сторон (п. 1.2 договора ипотеки) эквивалентную 633 583 986 долларов США, что по курсу Банка России на день подписания договора составляет 16 826 406 708,20 руб. и по требованию ООО «АМТ Банк» исходя из договор об ипотеке № Р/00/08/8283/02 отчета об оценке размер 539 760 000 руб.

При этом, отчет об оценке по исковому требованию ООО «АМТ Банк», в материалах дела отсутствует.

Учитывая изложенное, апелляционный суд приходит к выводу, что суд первой инстанции установил различный размер начальной продажной цены в отношении одного и того же земельного участка.

Следовательно, выводы суда первой инстанции, являются ошибочными, кроме того, размер начальной продажной цены, предложенный ответчиком не подтвержден соответствующими доказательствами.

При этом, в суде апелляционной инстанции стороны признали в письменном виде факт, что размер начальной продажной цены в отношении земельного участка с кадастровым номером 50.28.005 02 08.0010 составляет размер 269 3236 400 долларов США.

Принимая во внимание изложенные обстоятельства, руководствуясь статьей 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, решение Арбитражного суда Московской области от 06 июля 2015 года подлежит изменению в отношении начальной продажной цены предмета залога по земельному участку с кадастровым номером 50.28.005 02 08.0010 в сумме 539 760 000 руб.



106513\_751665

12

A41-2575/12



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезневская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,  
официальный сайт: <http://www.basmo.arbitr.ru> e-mail: [info@basmo.arbitr.ru](mailto:info@basmo.arbitr.ru)

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва  
06.11.2015  
Дело № А41-25756/2012

Резолютивная часть постановления объявлена 02.11.2015  
Полный текст постановления изготовлен 06.11.2015

Арбитражный суд Московского округа  
в составе:  
председательствующего-судьи Григорьевой И.Ю.,  
судей Дербенева А.А., Ядренцевой М.Д.  
при участии в заседании:  
от ООО УК «Джи Эйч Пи» - Шелина В.М. по доверен. от 21.01.2015,  
от конкурсного управляющего ООО «АМТ БАНК» - Саленко Е.В. по  
доверен. от 03.04.2015 №2-759,  
от АО «БТА Банк» - Константинов Д.А. по доверен. от 02.03.2015 №02СЖ-  
288-2-1/1880;  
от ЗАО «Русская недвижимость» - Стасюк И.В. по доверен. от 05.06.2015;  
рассмотрев в судебном заседании 02.11.2015 кассационные жалобы ООО УК  
«Джи Эйч Пи» и конкурсного управляющего ООО «АМТ БАНК»  
на решение от 28.11.2014  
Арбитражного суда Московской области,

Подлежит установлению в качестве начальной продажной цены предмета залога - земельного участка площадью 2 768 000 кв. м. с кадастровым номером 50.28.005 02 08.0010 сумма в размере 269 326 400 долларов США.

Руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 2 статьи 269, пунктом 4 части 1 статьи 270, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

### ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 06.07.2015 года по делу № А41-25751/12 изменить в части удовлетворения встречных требований ООО «АМТ Банк» в отношении начальной продажной цены предмета залога 539 760 000 руб.

Установить начальную продажную цену предмета залога - земельного участка площадью 2 768 000 кв. м. с кадастровым номером 50.28.005 02 08.0010 в размере 269 326 400 долларов США.

В остальной части решение оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Постановление арбитражного суда апелляционной инстанции может быть обжаловано в порядке кассационного производства в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу.

Председательствующий

Судьи

Н.В. Марченкова

Л.Н. Иванова

Д.Д. Александров



2

принятое судьей Федуловой Л.В., на постановление от 11.06.2015 Десятого арбитражного апелляционного суда, принятое судьями Бархатовым В.Ю., Катыкиной Н.Н., Коротковой Е.Н., по заявлению АО «БТА Банк» к ЗАО «Русская недвижимость», ООО УК «Джи Эйч Пи» об обращении взыскания на предмет залога третьим лицом. Компания Highbond Associates Ltd., Компания Viprdall Holding Saп, ООО «АМТ БАНК», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Центральный банк Российской Федерации.

УСТАНОВИЛ: акционерное общество «БТА Банк» (далее - истец, АО «БТА Банк») обратилось в Арбитражный суд Московской области с уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации иском к закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость» (далее - ответчик, ЗАО «Русская недвижимость»), обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (далее - ответчик, ООО УК «Джи Эйч Пи») об обращении взыскания в пределах суммы 1 198 628 402,68 долларов США на предмет залога по договору об ипотеке от 08.05.2007, заключенному между ЗАО «Русская недвижимость» и Акционерным обществом «Банк ТуранАлем», в пользу Акционерного общества «БТА Банк», об установлении начальной продажной цены предмета залога, об осуществлении реализации предмета залога путем его продажи на публичных торгах, об установлении очередности удовлетворения требований залогодержателей в отношении следующего имущества:

земельного участка площадью 275 000 кв.м с кадастровым номером 50:28:0050209:0006, земельного участка площадью 550 300 кв.м с кадастровым номером 50:28:0050209:0005; земельного участка площадью 254 100 кв.м с кадастровым номером 50:28:0050201:0066, земельного участка

3

площадью 248 900 кв.м с кадастровым номером 50:28:0010618:0020, земельного участка площадью 688 200 кв.м с кадастровым номером 50:28:0050208:0009.

Решением Арбитражного суда Московской области от 28.11.2014, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 11.06.2015, исковые требования удовлетворены.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, ООО УК «Джи Эйч Пи» и конкурсный управляющий ООО «АМТ БАНК» обратились в Арбитражный суд Московского округа с кассационными жалобами, в которых, ссылаясь на несоответствие выводов судов имеющимся в деле доказательствам и установленным по делу фактическим обстоятельствам, неправильное применение норм материального права, просят обжалуемые судебные акты отменить и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований.

В обоснование доводов кассационных жалоб ООО УК «Джи Эйч Пи» и конкурсный управляющий ООО «АМТ БАНК» указывают на отсутствие в ЕГРП регистрационных записей о наличии обременения в виде залога в пользу АО «БТА Банк», что по мнению заявителей кассационных жалоб, не позволяет залогодержателю ссылаться на существовавшие ипотеки. Кроме того, кассаторы ссылаются на неправомерное установление судами начальной продажной цены земельных участков.

В судебном заседании суда кассационной инстанции представители ООО УК «Джи Эйч Пи» и конкурсного управляющего ООО «АМТ БАНК» поддержали обе кассационные жалобы по изложенным в них мотивам, просили принять по делу судебные акты отменить.

Представители АО «БТА Банк» и ЗАО «Русская недвижимость» в судебном заседании возражали против удовлетворения кассационных жалоб, просили принятые по делу судебные акты оставить без изменения, кассационные жалобы – без удовлетворения.

Указанный договор об ипотеке 24.09.2007 зарегистрирован в установленном законом порядке Управлением Росреестра по Московской области, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации договора ипотеки № 50-50-98/018/2007-107.

Также судами установлено, что 29.04.2008 на основании договора перевода долга № ПД 08-07 права и обязанности Компании Highbond Associates Ltd (республика Сейшельские острова) по кредитным договорам от 15.12.2006 № 2000/06/138 и № 2000/06/100/2726 переданы на Компанию Vitidall Holding Sarl (Люксембург) (новый заемщик). Указанный договор признан недействительным вступившим в законную силу решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 21.06.2012.

На основании соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 и после погашения регистрационных записей об ипотеке спорных земельных участков, ЗАО «Русская недвижимость» передало земельные участки в ипотеку ООО «АМТ БАНК».

При этом судами установлено, что постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014 и постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.06.2014 по делу №А41-18365/11 признано недействительным соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, заключенное между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк», государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/008/2009-259 от 20.02.2009, а также признана недействительной сделка по передаче ЗАО «Русская недвижимость» в счет оплаты павв рентного закрытого павшего инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» земельных участков.

Судебными актами, принятыми в рамках дела №А41-18365/11, признано (восстановлено) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на вышеуказанные земельные участки.

Иные лица, участвующие в деле и имеющие надлежащим образом оформленные и месте рассмотрения кассационной жалобы, в суд кассационной инстанции не явились, что согласно части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационных жалоб, проверив в порядке статей 284, 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судом первой и апелляционной инстанций норм материального и процессуального права, а также соответствие выводов, содержащихся в обжалуемых судебных актах, установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, 15.12.2006 между АО «БТА Банк» (кредитор) и Компанией Highbond Associates Ltd (заемщик) заключены: генеральный кредитный договор № 2000/06/138 (об установлении лимита кредитования) и кредитный договор № 2000/06/100/2726.

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по указанным кредитным договорам 29.01.2007 между АО «БТА Банк» (кредитор) и ЗАО «Русская недвижимость» (залогодатель) заключен договор об ипотеке, предметом которого являются вышеуказанные земельные участки. По соглашению сторон общая залоговая стоимость предмета залога составляет сумму эквивалентную 196 205 450 долларов США. Залоговая стоимость предмета залога определена исходя из рыночной стоимости указанных в пп 1.1.1.1-1.1.5 договора земельных участков, определенной по состоянию на 31.10.2006 в отчете независимого оценщика ООО «Найт Франк» «Отчет о рыночной стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдольино, Заболотье, Константиново, Никитское, Овчинки, Юсупово» (п.1.2. договора ипотеки).



6

Обращаясь в суд с иском заявлением по настоящему делу, АО «БТА Банк» исходило из того, что в установленный в договоре срок заемщик не исполнил своих обязательств по возврату кредита и оплате вознаграждения, в связи с чем у ипса возникло право на обращение взыскания на предмет залога.

Удовлетворяя заявленные требования, суды первой и апелляционной инстанций учитывали обстоятельства, установленные в рамках дела №А41-18365/11, имеющие преюдициальное значение, и исходили из того, что в материалы дела не представлены доказательства перечисления Компанией Highbond Associates Ltd денежных средств, не представлен контракт расчет размера задолженности, в связи с чем у ипса возникло право получить возмещение своих требований за счет обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации.

Довод заявителей кассационных жалоб о том, что отсутствие в ЕИРП регистрационных записей о наличии обременения в виде залога в пользу АО «БТА Банк» не позволяет залогодержателю ссылаться на существование ипотеки, был предметом рассмотрения суда и получил надлежащую мотивированную оценку суда.

Отклоня указанный довод, суд апелляционной инстанции исходил из того, что в рамках дела № А41-18365/2011 соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 является ничтожной сделкой ввиду подложности подписи на соглашении, в связи с чем, принимая во внимание то обстоятельство, что заключенный между АО «БТА Банк» и ЗАО «Русская недвижимость» договор об ипотеке от 29.01.2007 был зарегистрирован УФРС по Московской области 24.09.2007, а договор ипотеки с ООО «АМТ Банк» был зарегистрирован 29.07.2009, то есть после даты регистрации залога в пользу АО «БТА Банк», АО «БТА Банк» является преимуществующим залогодержателем.

Также судом апелляционной инстанции отклонен довод заявителей относительного того, что судом первой инстанции неверно определена

7

начальная продажная стоимость исходя из залоговой стоимости, указанной в договоре об ипотеке от 29.01.2007.

Так, судом апелляционной инстанции указано, что цена определена исходя из ее оценки по соглашению сторон в договоре ипотеки, ходатайств о проведении экспертизы на предмет установления рыночной стоимости спорных участков представителями участвующих лиц не заявляли. Поскольку собственник спорных земельных участков - ЗАО «Русская недвижимость» на момент рассмотрения дела в суде апелляционной инстанции признан банкротом, указание в решении суда начальной продажной цены предмета залога в размере, согласованном в договоре ипотеки, никаким образом не может нарушить прав заявителей, поскольку оценка рыночной стоимости предмета залога подлежит установлению в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Суд кассационной инстанции соглашается с выводами судов первой и апелляционной инстанции, при этом полагает необходимым отметить, что между должником и залогодателем спор о залоговой стоимости имущества не возникал, ни ООО УК «Джи Эйч Пи», ни ООО «АМТ БАНК» ходатайства о назначении экспертизы не заявлялись, в связи с чем судом первой инстанции правомерно определена начальная продажная стоимость исходя из залоговой стоимости, указанной в договоре об ипотеке от 29.01.2007.

Исходя из изложенного, кассационная коллегия приходит к выводу о том, что обжалуемые решение и постановление приняты при правильном применении норм материального права, с соблюдением норм процессуального права, в связи с чем оснований для их отмены по доводам кассационных жалоб не имеется.

Изложенные в кассационных жалобах ООО УК «Джи Эйч Пи» и конкурсного управляющего ООО «АМТ БАНК» доводы не могут быть положены в основу отмены обжалованных судебных актов, поскольку заявлены без учета норм части 2 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, исключивших из полномочий суда



79003\_782252

8

кассационной инстанции установление обстоятельств, которые не были установлены в решении или постановлении либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предписание вопросов достоверности или недостоверности доказательств, преимуществва одних доказательств перед другими, а также переоценку доказательств, которым уже была дана оценка судом первой или апелляционной инстанции.

Неправильное применение норм материального права и нарушения норм процессуального права, которые могли бы послужить основанием для отмены принятых по делу судебных актов, судом кассационной инстанции не установлены, а потому кассационные жалобы удовлетворению не подлежат.

Руководствуясь статьями 284-290 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 28.11.2014 и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 11.06.2015 по делу № А41-25756/12 оставить без изменения, кассационные жалобы – без удовлетворения.

Председательствующий-судья  
Судьи  
И.Ю. Григорьева  
А.А. Дербенев  
М.Д. Ядренцева

## ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-КГ16-433

### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 марта 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Газумов И.В., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» Д.У. рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-фонд второй» (далее – управляющая компания) на решение Арбитражного суда Московской области от 28.11.2014, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 11.06.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.11.2015 по делу № А41-25756/2012 по иску акционерного общества «БТА Банк» к закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость» (далее – общество «Русская недвижимость»), управляющей компании об обращении взыскания на заложенное имущество,

#### У с т а н о в и л:

решением Арбитражного суда Московской области от 28.11.2014, оставленным без изменения постановлениями Десятого арбитражного апелляционного суда от 11.06.2015 и Арбитражного суда Московского округа от 06.11.2015, требования удовлетворены – обращено взыскание в пределах суммы равной 1 198 628 402,68 долларов США на предмет залога (земельные участки) по договору об ипотеке от 08.05.2007, заключенному между обществом «Русская недвижимость» и акционерным обществом «Банк ТуранАлем» в пользу акционерного общества «БТА Банк»; определены начальная продажная цена, порядок и условия реализации предмета залога, установлено старшинство залогов обществ «БТА Банк» и «АМТ Банк».

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, управляющая компания просит отменить принятые по делу решение и постановления.



2

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 кассационной 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 заявителей в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Между тем таких оснований по результатам изучения материалов дела и доводов кассационной жалобы не установлено.

Как установлено судами и следует из материалов дела, по договору об ипотеке от 29.01.2007, в обеспечение исполнения кредитных обязательств третьего лица в залог обществу «БТА «Банк» были переданы принадлежащие обществу «Русская недвижимость» на праве собственности земельные участки.

Разрешая спор, суды руководствовались положениями статей 334, 348 и 349, 350 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 50, 51, 54 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», исходили выводов окружного суда по делу № А41-18365/2011 о восстановлении общества «БТА «Банк» в правах залогодержателя.

Правовые выводы судов о возможности в рассматриваемом случае обращения взыскания на спорное имущество соответствуют смыслу разъяснений, данных в абзаце втором пункта 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 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 записей о праве.

При этом суды оценили доводы, касающиеся несоответствия рыночной стоимости заложенных земельных участков, их оценке, произведенной сторонами при заключении ипотечной сделки.

Руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

Принимая во внимание изложенное и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

#### **о п р е д е л и л:**

отказать обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» Д.У. рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-фонд второй» в передаче его кассационной жалобы для

3

рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

И.В. Разумов



106700\_826792

2

Десятого арбитражного апелляционного суда.  
 принятое судьями Н.В. Марченковой, Л.Н. Ивановой, Д.Д. Александровым,  
 по иску АО «БТА БАНК»  
 к ООО «ЦентриИнвест», ООО «ИвестХолдингСтрой», ООО УК «Джи Эйч Пи»  
 об обращении взыскания на заложенное имущество,  
 при участии – Неттолд Сервисес Лтд, Базейт Холдинг Сарл, ООО «АМТ Банк»,  
 Банк России,  
 по иску ООО «АМТ БАНК»  
 к ООО «ИвестХолдингСтрой»  
 об обращении взыскания на заложенное имущество,  
 при участии – ООО «Логспарж Бегтайский», АО «БТА Банк»,

#### УСТАНОВИЛ:

Акционерное общество «БТА Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО «ИвестХолдингСтрой», ООО УК «Джи Эйч Пи» (прежнее наименование ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс»), ООО «ЦентриИнвест» об обращении взыскания на заложенное имущество. земельный участок площадью 1 205 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:234, земельный участок площадью 922 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:235, земельный участок площадью 440 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:236, земельный участок площадью 49 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:237, земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:0031, земельный участок площадью 64 300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032, земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Банк России, Неттолд Сервисес Лтд, Базейт Холдинг Сарл, ООО «АМТ Банк».

ООО «АМТ Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО «ИвестХолдингСтрой» об обращении взыскания на заложенное



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезневская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,  
 официальный сайт: <http://www.fas.arbitr.ru> e-mail: [info@fas.arbitr.ru](mailto:info@fas.arbitr.ru)

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

город Москва  
 07 апреля 2016 года  
 Дело № А41-25751/2012

Резолютивная часть постановления объявлена 31 марта 2016 года  
 Полный текст постановления изготовлен 07 апреля 2016 года  
 Арбитражный суд Московского округа  
 в составе:  
 председательствующего-судьи Карповой Г.А.,  
 судей Михайловой Л.В., Ядреневой М.Д.,  
 при участии в заседании:  
 от АО «БТА БАНК» - Стасюк Н.В., дов. от 30.12.2015 № 02СЖ-288-2-1/11196,  
 от ООО «ЦентриИнвест» - представитель не явился, извещен,  
 от ООО «ИвестХолдингСтрой» - Тимошина В.А., дов. от 01.02.2016,  
 от ООО УК «Джи Эйч Пи» - Курашев А.В., дов. от 26.12.2014 № 39,  
 от ООО «АМТ БАНК» - представитель не явился, извещен,  
 рассмотрев 31 марта 2016 года в судебном заседании кассационную жалобу  
 ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи»  
 на решение от 06 июля 2015 года  
 Арбитражного суда Московской области,  
 принятое судьей Н.А. Панкратьевой,  
 на постановление от 08 декабря 2015 года



3

имущество - земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010, которое рассматривалось в рамках дела № А41-34673/2012.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены ООО «Логопарк Батайский», АО «БТА Банк».

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 20.02.2013 по делу № А41-34673/2012 требования АО «БТА Банк» и ООО «АМТ Банк» объединены в одно производство для совместного рассмотрения с присвоением объединенному делу № А41-25751/2012.

Решением Арбитражного суда Московской области от 06.07.2015 удовлетворены требования АО «БТА Банк» об обращении взыскания на предмет залога по договору ипотеки от 29.01.2007, заключенному между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО «Банк ТураиАлем», в пользу АО «БТА Банк», путем продажи с публичных торгов земельных участков, являющихся предметом залога, в том числе земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, установлена начальная продажная цена предмета залога в сумме, эквивалентной 2 899 540 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов.

Кроме того, удовлетворены встречные требования ООО «АМТ Банк», обращено взыскание на предмет залога по договору об ипотеке (залоге недвижимости) от 04.06.2009 № Р/00/08/8283/ДЗ02, заключенному между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «АМТ Банк», в пользу ООО «АМТ Банк», путем продажи с публичных торгов в отношении земельного участка площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010, установлена начальная продажная цена предмета залога 539 760 000 руб.

Установлена следующая очередность удовлетворения требований залогодержателей предшествующий залогодержатель – АО «БТА Банк», последующий залогодержатель ООО «АМТ Банк».

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2015 решение Арбитражного суда Московской области от 06.07.2015 изменено в части удовлетворения встречных требований ООО «АМТ Банк» в отношении начальной

4

продажной цены предмета залога 539 760 000 руб., установлена начальная продажная цена предмета залога - земельного участка площадью 2 768 000 кв. м. с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0010 в размере 269 326 400 долларов США. В остальной части решение оставлено без изменения.

Законность судебных актов проверена в порядке статей 284, 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по кассационной жалобе ООО УК «Джи эйч Пи», которое просит об их отмене в части обращения взыскания на предмет залога по договору ипотеки от 29.01.2007 путем продажи с публичных торгов земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031 и установления начальной продажной цены предмета залога в сумме, эквивалентной 2 899 540 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права, несоответствие выводов судов обстоятельствам дела, имеющимся в материалах дела доказательствам, и принятии нового судебного акта об отказе в удовлетворении данного требования АО «БТА Банк».

ООО «ЦентрИнвест», ООО «АМТ БАНК», извещенные о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы надлежащим образом, своих представителей в суд кассационной инстанции не направили, что согласно части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

В соответствии с абзацем 2 части 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации информация о времени и месте судебного заседания опубликована на официальном интернет-сайте <http://kad.arbitr.ru>.

АО «БТА БАНК», ООО «ИнвестХолдингСтрой» представлены отзывы на кассационную жалобу, в отсутствие возражений представителя ООО УК «Джи эйч Пи» приобщены к материалам дела.

В заседании суда кассационной инстанции представитель ООО УК «Джи эйч Пи» поддержал доводы жалобы, уточнив, что судебные акты обжалуются только в части, касающейся земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031.

Представители АО «БТА Банк», ООО «ИнвестХолдингСтрой» против удовлетворения жалобы возражали по мотивам, изложенным в отзыве.

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, обсудив доводы жалобы, изучив материалы дела, суд кассационной инстанции не усматривает оснований к отмене обжалуемых судебных актов.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 20.12.2006 между АО «БТА Банк» (кредитор) и компанией Netgold Services Ltd (заемщик) заключены генеральный кредитный договор об установлении лимита кредитования № 2000/06/142 (том 1 л.д. 67) и кредитный договор № 2000/06/100/2735 (том 1 л.д. 90).

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по вышеназванным кредитным договорам между АО «БТА Банк» (кредитор) и ЗАО «Инвест-ХолдингЛимитед» (залогодатель) заключен договор об ипотеке от 29.01.2007 (том 1 л.д. 142), предметом которого являются следующие земельные участки: земельный участок площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50-28-005 04 21-0022, земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50-28-005 03 13-0031, земельный участок площадью 64 300 кв.м., кадастровый номер 50-28-005 04 21-0032, земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50-28-005 02 08-0010.

24.09.2007 договор об ипотеке зарегистрирован в установленном законом порядке Управлением Росреестра по Московской области, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации договора ипотеки № 50-50-98/018/2007-097.

По соглашению сторон обная залоговая стоимость предмета залога составляет сумму эквивалентную 633 583 986 долларов США, что по курсу Банка России на день подписания договора составляет 16 826 406 708,20 руб. Залоговая стоимость предмета залога определена исходя из рыночной стоимости указанных в пунктах 1.1.1.-1.1.4 договора земельных участков, определенной по состоянию на 31.10.2006 в отчете независимого оценщика ООО «Найт Франк» (пункт 1.2. договора ипотеки).

Также пунктами 1.2.1 – 1.2.4 договора ипотеки установлена залоговая стоимость каждого заложенного земельного участка в долларах США.

При этом стороны в договоре ипотеки установили, что на дату подписания договора, а также на любую дату действия договора залоговая стоимость предмета залога будет определяться в рублях по курсу Банка России на дату проведения оценки.

Между ООО «АМТ Банк» (кредитор) и ООО «Логопарк Байгайский» были заключены кредитные договоры от 30.09.2008 № Р/00/08/8295, от 22.10.2008 № Р/00/08/8845, от 25.11.2008 № Р/00/08/9354 (том 4 л.д. 47, 77, 113).

В обеспечение исполнения обязательств по указанным договорам между ООО «АМТ Банк» и ООО «ИнвестХолдингСтрой» был заключен договор об ипотеке от 04.06.2009 № Р/00/08/8283/02, зарегистрированный Управлением Росреестра по Московской области 29.01.2009 ГРН 50-50-98/013/22009-449, предметом которого является земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50-28-005 02 08-0010.

Дополнительным соглашением от 11.05.2011 к договору об ипотеке № Р/00/08/8283/02 (том 4 л.д. 14) стороны установили, что рыночная стоимость предмета ипотеки составляет 6 628 910 000 руб., залоговая стоимость – 5 303 128 000 руб.

02.02.2009 АО «БТА Банк» был национализирован, прежний менеджмент отстранен от управления.

В процессе инвентаризации имущества и обязательств банка истцом установлено, что 29.04.2008 на основании договора перевода долга № ПД 08-05 права и обязанности компании Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) по указанным кредитным договорам были переведены на компанию Baithgate Holding Sarl (Люксембург) (новый заемщик).

Вступившим в законную силу решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 24.04.2009 по делу № 2-2277/09 (том 7 л.д. 85) договор перевода долга от 29.04.2008 № ПД 08-05 признан недействительным.

Поскольку в срок, установленный в договоре, заемщик не исполнил своих обязательств по возврату кредита и оплате вознаграждения, АО «БТА Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском.



кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031 в счет оплаты паяв рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Джи Эйч Пи».

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 21.05.2015 по делу № А41-18371/11 признано недействительным соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленное между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО «Банк ТуранАлем», государственный регистрационный номер записи от 19.02.2009 № 50-50-98/008/2009-228. Признано (восстановлено) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на земельные участки, в том числе земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050313:0031, признана недействительной сделка по передаче ООО «ЦентрИнвест» земельного участка площадью 29 800 кв.м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, в счет оплаты паяв рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».

При этом АО «БТА Банк» отказано в удовлетворении части требований, в том числе в удовлетворении требований о признании недействительным договора ипотеки от 04.06.2009 № Р/00/08/8283/Д3/02, государственный регистрационный номер записи от 29.07.2009 № 50-50-98/013/2009-449.

Таким образом, судебными актами по делу А41-18371/2011 установлено, что соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 является ничтожной сделкой ввиду подложности подписи на соглашении.

Поскольку в силу пункта 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения, АО «БТА Банк» на момент заключения ЗАО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «АМТ Банк» договора ипотеки являлось залогодержателем земельных участков на основании действовавшего договора об ипотеке.

В соответствии с пунктом 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых

Решениями Арбитражного суда г. Москвы по делам №№ А40-72824/12, А40-72821/12, А40-72819/12 удовлетворены требования ООО «АМТ Банк» к ООО «Логоспарк Батайский» о взыскании задолженности по указанным кредитным договорам на общую сумму 4 490 973 523,91 руб. (т. 11 л.д. 20, 23, 26).

Поскольку в срок, установленный в договоре, заемщик не исполнил своих обязательств по возврату кредита и оплате вознаграждения, ООО «АМТ Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области с настоящим иском.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-40751/11 (том 7 л.д. 98) ООО «ИнвестХолдингСтрой» отказано в удовлетворении иска к АО «БТА Банк» о признании прекратившейся с 29.04.2008 ипотеки, возникшей на основании договора об ипотеки от 29.01.2007, заключенного между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО «БТА Банк».

В указанном судебном акте суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что соглашение о переводе долга № ПД 08-05 не может изменять ни кредитные, ни залоговые правоотношения, установленные заключенными сторонами договорами оснований для прекращения ипотеки в силу статьи 356 Гражданского кодекса Российской Федерации не установлено.

Податель жалобы ссылается на отсутствие в ЕГРП регистрационных записей о наличии обременения в виде залога в пользу АО «БТА Банк», что, по его мнению, не позволяет залогодержателю ссылаться на существование ипотеки, а судебные акты по делу № А41-18371/2011 являются лишь основанием для государственной регистрации ипотеки.

Кроме того, ООО УК «Джи Эйч Пи» указывает, что определенная сторонами договора залоговая стоимость предмета залога не является начальной продажной ценой заложенного имущества, если об этом прямо не указано в договоре.

Данные доводы ООО УК «Джи Эйч Пи» были исследованы в судах первой и апелляционной инстанций и правомерно отклонены по следующим основаниям.

При рассмотрении дела № А41-18371/11 установлено, что на основании соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 и после погашения регистрационных записей об ипотеке спорных земельных участков ООО «ЦентрИнвест» передал земельный участок площадью 29 800 кв.м.,

положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» для лиц, не являющихся сторонами сделки и не участвовавших в деле, считается, что подлежащие государственной регистрации права на имущество возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, а не в момент совершения или фактического исполнения сделки либо вступления в законную силу судебного решения, на основании которых возникают, изменяются или прекращаются такие права. При этом с момента возникновения соответствующего основания для государственной регистрации права стороны такой сделки или лица, участвовавшие в деле, в результате рассмотрения которого принято названное судебное решение, не вправе в отношениях между собой недобросовестно ссылаться на отсутствие в государственном реестре записи об этом праве.

Следовательно, разъяснения, приведенные в пункте 3 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25, позволяют обратиться взыскание на заложенное имущество даже при отсутствии записи в ЕГРП об этом, если наличие обременения в виде залога установлено судебным актом.

ООО УК «Джи Эйч Пи» являясь участником дела № А41-18371/11, а потому знало о востановлении права залога АО «ЕТА Банк» на земельные участки. Поэтому довод ООО «УК Джи Эйч Пи» об отсутствии в настоящее время записи об обременении земельных участков ипотекой является несостоятельным.

Учитывая изложенное, суды первой и апелляционной инстанций пришли к обоснованному выводу, что поскольку у истца возникло право требования задолженности по кредитному договору, а должником не представлено доказательств исполнения основного обязательства, истец вправе получить возмещение своих требований за счет обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации.

Также судами первой и апелляционной инстанций правомерно отклонен довод подателя жалобы об отсутствии оснований для определения начальной продажной стоимости предмета залога (ипотеки) исходя из залоговой стоимости, указанной в договоре об ипотеке.

Согласно части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В соответствии с частью 2 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации стороны несут риски совершения или не совершения процессуальных действий.

Ходатайств о проведении экспертизы для установления рыночной стоимости спорных участков представители участвующих в деле лиц, в том числе ООО УК «Джи Эйч Пи» не заявляли, не представляли иных доказательств, опровергающих правильность определения начальной продажной стоимости предмета залога (ипотеки) исходя из залоговой стоимости, указанной в договоре об ипотеке.

Кроме того, решением Арбитражного суда Московской области от 27.05.2015 по делу №А41-3880/15 ООО «Ивест Холдинг Строй» было признано несостоятельным (банкротом) в отношении него открыто конкурсное производство.

В соответствии с частью 2 статьи 126 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства прекращаются полномочия руководителя должника, иных органов управления должника и собственника имущества должника.

Таким образом, принимая во внимание тот факт, что на момент рассмотрения дела ООО «Ивест Холдинг Строй» признано несостоятельным (банкротом), указание в решении суда по настоящему делу начальной продажной цены предмета залога в размере, согласованном в договоре ипотеки, не может нарушить прав лиц, участвующих в деле, в том числе и подателя жалобы, поскольку оценка рыночной стоимости предмета залога подлежит установлению в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

По существу доводы жалобы выражают несогласие заявителя с оценкой, данной судами обстоятельствам дела и доказательствам, что не опровергает



79042\_804609



ООО УК "Джи Эйч Пи",  
125009, Россия, г. Москва, Романов г.  
д. 4, стр. 2

Заместитель  
Председателя Верховного Суда  
Российской Федерации

Полушкина ул., д. 15, Москва, 121260

12 мая 2016г. № 198-ПЖК16

в/в № № \_\_\_\_\_ от 11 апреля 2016г.

11

правильность выводов суда и в силу положений главы 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не может быть положено в основу отмены решения и постановления.

С учетом изложенного оснований для отмены обжалуемых судебных актов по доводам, приведенным в кассационной жалобе, не имеется.

Руководствуясь статьями 284-289 Арбитражного процессуального кодекса РФ, суд

**ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Московской области от 06.07.2015 и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2015 по делу № А41-25751/2012 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий-судья  
Г.А. Карпова

Судьи:  
Л.В. Михайлова

М.Д. Ядренцева

Настоящим письмом сообщается, что жалоба общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи" Д.У. реингам закрытым паевым инвестиционным фондом "Перспектива-фонд второй" (далее - управляющая компания) на решение Арбитражного суда Московской области от 28.11.2014, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 11.06.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.11.2015 по делу N А41-25756/2012, определение Верховного Суда РФ от 11.03.2016 N 305-КГ16-433 рассмотрена.

В силу части 1 статьи 308.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Председатель Верховного Суда Российской Федерации или заместитель Председателя Верховного Суда Российской Федерации по жалобе заинтересованных лиц вправе внести в Президиум Верховного Суда Российской Федерации представление о пересмотре судебных постановлений в порядке надзора в целях устранения фундаментальных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на законность обжалуемых судебных постановлений и лишили участников спорных материальных или процессуальных правоотношений возможности



79008\_836637

2

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 предвешать 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 указанных обстоятельствах в удовлетворении жалобы отказывается.

Заместитель Председателя  
Верховного Суда Российской Федерации,  
председатель Судебной коллегии  
по экономическим спорам

О.М. Свириденко



## ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС16-8881

### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

08.08.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Шилохвост О.Ю., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» Д.У. р/пшм закрытым пасивым фондом «Перспектива - фонд второй» (г. Москва, ответчик) на решение Арбитражного суда Московской области от 06.07.2015 по делу № А41-25751/2012, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 07.04.2016 по тому же делу

по иску акционерного общества «БТА Банк» (г. Алматы Республика Казахстан, далее – общество «БТА Банк») к обществу с ограниченной ответственностью «ИнвестХолдингСтрой» (г. Домодево Московской области), обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» Д.У. (г. Москва, далее – общество «Джи Эйч Пи») об обращении взыскания на заложенное имущество (земельные участки),

при участии третьих лиц не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Неттолд Сервисес Лтд, Баггрейт Холдинг Сарл, общества с ограниченной ответственностью «АМТ Банк» (г. Москва, далее – общество «АМТ Банк»), Банка Россин,

по иску общества «АМТ Банк» к обществу «ИнвестХолдингСтрой» об обращении взыскания на заложенное имущество (земельные участки),

при участии третьих лиц не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, общества с ограниченной ответственностью «Логотарк Байтэйский», общества «БТА Банк»,

(с учетом объединения в одно производство дел № А41-25751/2012 и № А41-34673/2012).



2

установил:

3

50:28.005 03 13-0031) в счет оплаты паяв рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива – фонд – второй».

Оспаривание ответчиком оценки кассационной жалобы, не составляет доказательств, заложенное в доводах кассационной жалобы, не составляет оснований для пересмотра обжалуемых судебных актов в кассационном порядке в Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

определил:

отказать обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» Д.У. рентным закрытым паевым фондом «Перспектива – фонд второй» в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья

О.Ю. Шишловост

решением Арбитражного суда Московской области от 06.07.2015 удовлетворены требования обществ «БТА Банк» и «АМТ Банк» об обращении взыскания на предмет залога по договору ипотеки от 29.01.2007 между обществом «ИнвестХолдингСтрой» и акционерным обществом «Банк ТуранАлем» в пользу общества «БТА Банк» и договору ипотеки от 04.06.2009 между обществом «АМТ Банк» и обществом «ИнвестХолдингСтрой», установлена очередность удовлетворения требований залогодержателей.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2015, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 07.04.2016, решение от 06.07.2015 изменено в части удовлетворенных требований общества «АМТ Банк» в отношении начальной продажной цены предмета залога.

Общество «Джи Эйч Пи» обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой выражает несогласие с судебными актами в части обращения взыскания и установления начальной продажной цены в отношении одного из земельных участков (кадастровый номер 50:28.005 03 13-0031), являющихся предметом залога по договору ипотеки от 29.01.2007, ссылаясь на нарушение имущественных прав и законных интересов в сфере предпринимательской деятельности владельца инвестиционных паяв рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива – фонд второй», доверительного управляющего фонда общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи».

В силу части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Таких оснований для пересмотра обжалуемых судебных актов в кассационном порядке по доводам заявителя не имеется.

Удовлетворяя требования общества «БТА Банк» и «АМТ Банк», суды руководствовались статьями 334, 348, 349, 350 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 50, 51, 54 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и исходили из неисполнения обеспеченных залогом (ипотека) обязательств по кредитным договорам, также учли предоступность судебных актов по делу № А41-18371/2011 о восстановлении общества «БТА Банк» в правах залогодержателя.

При этом суды учли, что в рамках дела № А41-18371/2011 признана недействительной сделка по передаче земельного участка (кадастровый номер

79042\_852264



**Заместитель  
Председателя Верховного Суда  
Российской Федерации**

ООО УК "Джи Эйч Пи" Д. У.,  
125009, Россия, г. Москва, Романов  
переулок, 4 стр.2

Поварская ул., д. 15, Москва, 121260

16 сентября 2016г. № 445-ПЭК16

№ \_\_\_\_\_ от 11 августа 2016г.

Настоящим письмом сообщается, что жалоба общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи" Д.У. рентным закрытым паевым фондом "Перспектива - фонд второй" на решение Арбитражного суда Московской области от 06.07.2015 по делу N А41-Арбитражного суда Московской области от 06.07.2015 по делу N А41-25751/2012, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2015 - и постановление Арбитражного суда Московского округа от 07.04.2016 - по тому же делу, на определение Верховного Суда РФ от 08.08.2016 N 305-ЭС16-8881 рассмотрена.

В силу части 1 статьи 308.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Председатель Верховного Суда Российской Федерации или заместитель Председателя Верховного Суда Российской Федерации по жалобе заинтересованных лиц вправе внести в Президиум Верховного Суда Российской Федерации представление о пересмотре судебных постановлений в порядке надзора в целях устранения фундаментальных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на





законность обжалуемых судебных постановлений и лишили участников спорных материальных или процессуальных правоотношений возможности осуществления прав, гарантированных настоящим Кодексом, в том числе права на доступ к правосудию, права на справедливое судебное разбирательство на основе принципа состязательности и равноправия сторон, либо существенно ограничили эти права.

При изучении доводов надзорной жалобы, оспариваемых судебных актов, не усматривается фундаментальных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, которые по смыслу статьи 308.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации должны быть экстраординарными, в то время как в порядке кассационного производства Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации проверяет правильность применения норм материального и (или) процессуального права.

Приведенные заявителем доводы направлены на переоценку доказательств по делу и оспаривание выводов нижестоящих судов по обстоятельствам спора, тогда как, в силу части 3 статьи 308.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, при рассмотрении дела в порядке надзора Президиум Верховного Суда Российской Федерации не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, либо предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими и определять, какое судебное постановление должно быть принято при новом рассмотрении дела.

Выводы судов соответствуют положениям законодательства и сложившейся судебной арбитражной практике.

Следует также отметить, что одним из основополагающих аспектов верховенства (господства) права при осуществлении судебной защиты, нашего 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

представителя ООО "ЦентрИнвест" Тимошина В.А., что не предусмотрено нормами арбитражного процесса Российской Федерации, кроме того, на доверенности представителя ООО "ЦентрИнвест" Тимошина В.А. также наложено факсимильное воспроизведение конкурсного управляющего Целикова Д.В., что по мнению ответчика свидетельствует об отсутствии надлежащим образом оформленных полномочий представителя на подписание искового заявления.

Суд отклоняет ходатайство ООО "Управляющая компания "Джи Эйч Пи" - доверительного управляющего рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Перспектива - фонд второй" об оставлении иска без рассмотрения в связи со следующим.

В соответствии с п. 7 ст. 148 АПК РФ арбитражный суд оставляет иск без рассмотрения, если после его принятия к производству установит, что искосвое заявление не подписано или подписано лицом, не имеющим права подписывать его, либо лицом, должностное положение которого не указано.

Между тем п. 7 ст. 148 АПК РФ не содержит указаний о специальных требованиях, предъявляемых к подписи, предоставляемой уполномоченным лицом на искосвое заявление.

В соответствии с пунктом 1 статьи 125 АПК РФ искосвое заявление подается в арбитражный суд в письменной форме, подписывается истцом или его представителем. При этом к искосвоему заявлению прилагаются доверенность или иные документы, подтверждающие полномочия на подписание искового заявления (пункт 5 статьи 126 АПК РФ).

Действительно, пункт 1 статьи 125 АПК РФ не содержит указаний о специальных требованиях, предъявляемых к подписи, предоставляемой уполномоченным лицом на искосвое заявление, и сам по себе факт несовпадения при подписании заявления в суд факсимильной подписи не свидетельствует об отсутствии волеизъявления владельца факсимилье на подписание документа.

В то же время, согласно требованиям пункта 1 статьи 125, а также пункта 5 статьи 126 АПК РФ, материалы дела должны содержать доказательства явно выраженной воли именно уполномоченного лица на подписание заявления в суд, в связи с чем наличие только факсимильной подписи на заявлении не может служить доказательством того, что заявление в суд подписано уполномоченным лицом.

В рассматриваемом случае суд должен установить, было ли волеизъявление конкурсного управляющего Целикова Д.В., выдавшего доверенность, заверенную факсимильной подписью, представителем Тимошину В.А., на подачу указанного искового заявления в арбитражный суд.

В судебное заседание 20.02.2017г. явку обеспечил конкурсный управляющий Целиков Д.В., подтвердил свое волеизъявление на подачу настоящего иска в суд названным им представителем Тимошиным В.А., поддержал заявленные требования в полном объеме.

При таких обстоятельствах у суда не имеется правовых оснований для оставления иска без рассмотрения на основании п. 7 ст. 148 АПК РФ.

Ответником было заявлено о фальсификации доверенности ООО "ЦентрИнвест" от 01.02.2016г., на которой проставлена подпись, от имени конкурсного управляющего Целикова Д.В., по которой предоставлены полномочия Тимошину В.А., а также искового заявления, на котором проставлена подпись Тимошина В.А., а также заявлено ходатайство о проведении судебной технической экспертизы для установления способа нанесения подписи от имени Целикова Д.В. на доверенности от 01.02.2016г. (г.1., л.д.10) и от имени Тимошина В.А. на исковом заявлении (г.1., л.д.6).

Поскольку представителем истца, а также конкурсным управляющим не оспаривался факт подписания доверенности и иска посредством использования факсимилье, указанные ходатайства не были поддержаны ответчиком.

Кроме того, ответчик заявил о пропуске истцом срока исковой давности на подачу данного иска в суд.

Обращаясь в суд с настоящими требованиями, истец указывает на следующие обстоятельства.

ООО «ЦентрИнвест» является собственником земельного участка площадью 29 800 кв.м, с кадастровым номером 50/28/0050313/3/1, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, д. Подпьяново.



### Арбитражный суд Московской области

107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18  
<http://asmo.arbitr.ru/>

### Именем Российской Федерации

### РЕШЕНИЕ

г. Москва

28 февраля 2017 года

Дело №А41-19679/16

Резолютивная часть решения объявлена 22 февраля 2017 года  
 Полный текст решения изготовлен 28 февраля 2017 года

Арбитражный суд Московской области в составе:

судьи Кузьминой О.А.  
 при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания  
 Адылгареевым Р.Э.

рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению  
 ООО "ЦентрИнвест"

к ООО "Управляющая компания "Джи Эйч Пи" - доверительного управляющего рентным  
 закрытым паевым инвестиционным фондом "Перспектива - фонд второй" (ИНН 7702526051,  
 ОГРН 10477963982237),  
 третья лица

- АО «БТА Банк»;  
 - Управление Росреестра по Московской области;  
 - Компания «Прайвент Холдингс Лимитед»;  
 - ПАО Росбанк (107078, г. Москва, Машин Порываевой, д. 3-4).

о признании права собственности на земельный участок  
 при участии, согласно протоколу.

### УСТАНОВИЛ:

ООО "ЦентрИнвест" обратилось в суд с иском к ООО «Управляющая компания «Джи  
 Эйч Пи» - доверительного управляющего рентным паевым инвестиционным фондом  
 «Перспектива - фонд второй» со следующими требованиями:

- Признать право собственности общества с ограниченной ответственностью  
 «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 29 800 кв.м, с кадастровым номером  
 50/28/0050313/3/1, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, дер.  
 Подпьяново.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно  
 предмета спора, в деле участвуют АО «БТА Банк», Управление Росреестра по Московской  
 области, Компания «Прайвент Холдингс Лимитед», ПАО Росбанк.

В судебном заседании 20.02.2017г. был объявлен перерыв до 22.02.2017г., после  
 перерыва слушание дела продолжено согласно протоколу.

Истец поддержал заявленные требования в полном объеме, ответчик возражал по  
 доводам, изложенных в письменных отзывах, представитель АО "БТА Банк" поддержал  
 позицию истца. Остальные лица о дате и времени судебного заседания извещены надлежащим  
 образом, явку представителей не обеспечили, письменных повестий не представляли.

В ходе судебного разбирательства ответчик заявил ходатайство об оставлении иска без  
 рассмотрения, поскольку на искосвое заявление наложено налоговое постановление по



Данный земельный участок был приобретен по договору купли-продажи №3 от 28.03.2008г. и на момент приобретения был обременен залогом в пользу АО «БТА Банк» на основании договора об ипотеке от 29.01.2007.

Впоследствии, 06.10.2008г., договор ипотеки был расторгнут, а земельный участок был внесен в закрытый паевой инвестиционный фонд «Перспектива-фонд второй».

Постановлением Деятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014г. по делу №А41-18371/11 удовлетворены исковые требования АО «БТА Банк» о признании недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора ипотеки от 29.01.2007, восстановлении права залога на земельные участки, в том числе на земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50/28/0050313/31, о признании недействительной сделки по внесению земельного участка в закрытый паевой инвестиционный фонд «Перспектива - фонд второй».

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 21.05.2015 постановление суда апелляционной инстанции по делу №А41-18371/11 оставлено без изменения.

Как указывает истец, вступившим в законную силу судебным актом установлен факт того, что прекращение права собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок произошло без законных оснований.

Вместе с тем, в указанном выше судебном акте не применены последствия недействительности ничтожной сделки в отношении спорного участка с кадастровым номером 50/28/0050313/31.

Решение суда о признании сделки недействительной, которым не применены последствия ее недействительности, не является основанием для внесения записи в ЕГРП.

Обосновывая заявленные требования в рамках настоящего дела, ООО «ЦентрИнвест» указывает, что не являясь истцом в деле № А41-18371/11, вследствие чего не имело возможности в рамках того дела предъявить требование о применении последствий недействительности сделки в виде возврата земельного участка и признания права собственности ООО «ЦентрИнвест» на него.

В пункте 59 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 разъяснено, что иск о признании права подлежит удовлетворению в случае предоставления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

ООО «ЦентрИнвест» указало, что общество приобрело право собственности на земельный участок на законном основании, а именно по договору купли-продажи, а также что факт принадлежности земельного участка ООО «ЦентрИнвест» подтверждается также выпиской из ЕГРП от 12.04.2016 и вступившим в законную силу судебным актом по делу № А41-18371/11.

Титул нынешних собственников не основан на законном основании в связи с признанием недействительной сделки по передаче земельного участка в закрытый паевой инвестиционный фонд вступившим в законную силу судебным актом, и в соответствии с пунктом 1 статьи 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий.

Между тем, в ЕГРН в качестве правообладателя указан ответчик (владельцы инвестиционных паев).

Положая, что спорный земельный участок принадлежит истцу на праве собственности в связи с изложенными выше обстоятельствами, указав, что запись в ЕГРН в отношении спорного участка нарушает права истца, ООО «ЦентрИнвест» обратилось в суд с настоящим требованием.

Вступившие в силу, вступившие в силу, исследовав материалы дела, суд не находит оснований для удовлетворения заявленных требований в связи со следующим.

20.12.2006 между Акционерным обществом «Банк ТуранАлем» и Компанией Netgold Services Ltd заключен генеральный кредитный договор № 2000/06/142 об установлении лимита кредитования.

Также 20.12.2006 между АО «Банк ТуранАлем» и Компанией Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) был заключен кредитный договор №2000/06/100/2735.

В обеспечение обязательств Компании Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) по Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/06/142 от 20 декабря 2006 года и Кредитному договору №2000/06/100/2735 от 20 декабря 2006 года ООО «ИнвестХолдингСтрой» (заемодатель) и АО «БТА Банк» (залогодержатель) (до переименования - АО «Банк ТуранАлем») был заключен Договор об ипотеке от 29.01.2007г., зарегистрированный УФРС по Московской области 24.09.2007 года, в отношении 4 земельных участков ООО «ИнвестХолдингСтрой», в том числе и спорного земельного участка с кадастровым номером 50/28/005 03 13/0031 общей площадью 29 800 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, м/пос. д. Поливново.

Между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «ЦентрИнвест» 28.03.2008 был заключен договор купли-продажи земельного участка с КН: 50/28/0050313/0031 общей площадью 29 800 кв.м (том 1 л.д.11), о чем 19.06.2008г. в ЕГРП внесена запись о государственной регистрации права за номером №50-28/037/2008-056 (т.1, л.д.61).

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области было зарегистрировано Соглашение от 06.10.2008г. о расторжении Договора об ипотеке, о чем в ЕГРП внесена запись о государственной регистрации №50-50-98/008/2009-228 регистрационные записи об ипотеке были погашены.

Хажиев И.Г., указанный по тексту Соглашения о расторжении в качестве лица, действующего от имени АО «БТА Банк», Соглашение о расторжении не подписывал, что подтверждается свидетельскими показаниями и результатами почерковедческой экспертизы, проведенной в рамках уголовного дела.

Приговором Дорогомиловского районного суда г.Москвы от 19.10.2012 и приговором Дорогомиловского районного суда г.Москвы от 15.04.2013, установлено, что преследуя цель не допустить обращение взыскания на земельные участки, расположенные в Домодедовском районе Московской области, ранее принадлежавшие в ипотеку АО "БТА Банк, членами организованной группы (подсудимыми), было принято решение организовать прекращение прав ипотеки АО "БТА Банк".

Во исполнение намеченной цели, продолжая реализовывать совместный преступный умысел, в Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области были представлены подложные соглашения о расторжении договоров ипотеки, содержащие подложную подпись с подражанием подписи представителя АО "БТА Банка" Хажиева И.Г., достигнута договоренности о приеме документов для государственной регистрации во внеочередном порядке и без присутствия представителя АО "БТА Банка".

На основании представленных подложных соглашений и заявлений, Управление ФРС России по МО прекратило ипотеку Банка на земельные участки.

Приведенными приговорами Дорогомиловского районного суда г.Москвы установлены действия ряда лиц по изготовлению, представлению и приему на государственную регистрацию подложных документов, в том числе спорного Соглашения о расторжении договора об ипотеке.

Указанные приговоры, равно как и изложенные выше обстоятельства, установленные судами при рассмотрении арбитражных дел №А41-18371/11 и А41-40751/11, имеют преюдициальное значение при рассмотрении настоящего спора в силу статьи 69 АПК РФ.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Московской области от 06 июля 2015 года по делу №А41-25751/12 обращено взыскание на спорный земельный участок с кадастровым номером 50/28/005 03 13/0031, являющийся предметом залога по договору ипотеки от 29.01.2007, обращено взыскание в пользу АО «БТА Банк», путем продажи с публичных торгов.

В настоящее время решение суда не исполнено.

В рамках рассмотрения настоящего дела ответчиком заявлено о пропуске срока исковой давности.



На основании статьи 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 Инвестиционного Кодекса.

В силу статьи 200 ГК РФ если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

В данном случае срок исковой давности подлежит исчислению с момента, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

На факте незаконного прекращения ипотеки были основаны требования АО «БТА Банк» по делу № А41-18371/11, к участию в котором ООО «ЦентрИнвест» было привлечено с самого начала в качестве ответчика, что означает осведомленность истца об указанных обстоятельствах.

В подтверждение своих доводов АО «БТА Банк» в исковом заявлении от 13.05.2011 г. ссылалось на результаты почерковедческой экспертизы, проведенной в рамках предварительного следствия, которыми подтверждался факт подделки подписей на Договоре о расторжении ипотеки.

Данными обстоятельствами подтверждается осведомленность истца о неправомерности прекращения ипотеки по состоянию на 13.05.2011г.

В подтверждение своих доводов Истец ссылается на Приговор Дорогомиловского районного суда города Москвы по делу № 678510 от 19.10.2012г., вступивший в законную силу 19.10.2012 г. (далее - «Приговор»), которым было установлено, что ипотека в пользу АО «БТА банк» была прекращена незаконно на основании поддельного соглашения о расторжении Договора ипотеки (т. 2, л.д. 5-7, 88-90).

В рамках расследования данного уголовного дела в качестве свидетелей был допрошен Генеральный директор ООО «ЦентрИнвест» Барышников И.В., показания которого приведены в тексте Приговора (т. 2 л.д. 112).

Приговором установлено, что ООО «ЦентрИнвест» являлось лицом, которое использовало в реализации преступных замыслов лиц, в отношении которых постановлен Приговор, участвовало в преступной схеме, результатом исполнения которой стала произведенная «19» февраля 2009г. государственная регистрация прекращения ипотеки в пользу АО «БТА Банк» в отношении земельного участка.

31.08.2009 было возбуждено уголовное дело № 311553 по факту хищения имущества АО «БТА Банк», из которого было выделено уголовное дело № 678510, по которому был постановлен Приговор, которым установлено, что ипотека в пользу АО «БТА Банк» была прекращена незаконно.

Данными обстоятельствами подтверждается факт осведомленности истца о возбуждении 31 августа 2009 г. уголовного дела по факту хищения имущества АО «БТА Банк», об обстоятельствах незаконного прекращения залога в пользу АО «БТА Банк», о вступлении 19 декабря 2012 г. обвинительного Приговора в силу.

Следовательно, о незаконности прекращения договора ипотеки в отношении земельного участка истцу было известно до его присоединения к Правилам доверительного управления Фондом и передачи земельного участка в состав Фонда 20.09.2010г.

Однако Истец не предпринял никаких действий, чтобы до передачи земельного участка в доверительное управление и до включения земельного участка в состав Фонда уведомить ответчика об обстоятельствах и незаконности прекращения ипотеки в отношении земельного участка.

Таким образом, о прекращении ипотеки земельного участка в пользу АО «БТА Банк» незаконной истцу стало известно не позднее даты вступления приговора в силу (12 декабря 2012 г.).

До даты обращения в Арбитражный суд Московской области с рассматриваемыми по настоящему делу требованиями (14 апреля 2016 г.) прошло более пяти лет и семи месяцев с 20.09.2010г. и более трех лет и четырех месяцев с 12.12.2012г.

В силу статьи 200 ГК РФ, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

При рассмотрении заявления о прекращении срока исковой давности юридически значимым является установление момента осведомленности истца о нарушении его права по основанию, указанному в иске.

Основанием настоящего иска является требование о признании права собственности за истцом, основанное на обременении имущества ипотекой в пользу АО «БТА Банка».

Пунктом 57 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» течение срока исковой давности по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в Едином государственном реестре недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости. При этом сама по себе запись в Едином государственном реестре недвижимости не означает, что со дня ее внесения в Единый реестр должно было быть известно о нарушении права.

Поскольку законом не установлено иное, к искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, применяется общий срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 ГК РФ.

Вместе с тем в силу абзаца пятого статьи 208 ГК РФ в случаях, когда нарушение права истца путем внесения недостоверной записи в Единый реестр не связано с лишением владения, на иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая давность не распространяется.

Согласно пункту 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» исковая давность не распространяется на требования, право предусмотренные статьей 208 ГК РФ. К их числу относятся требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, если эти нарушения не были соединены с лишением владения, в том числе требования о признании права (обременения) отсутствующим.

Положения, предусмотренные абзацем пятым статьи 208 ГК РФ, не применяются к искам, не являющимся негативными (например, к искам об истребовании имущества из чужого незаконного владения).

До настоящего времени земельный участок находится в долевой собственности владельцев инвестиционных паев Фонда.

Указанное право в судебном порядке не прекращено, не признано отсутствующим. Доверительное управление Фондом, осуществляемое ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» на основании Правил доверительного управления Фондом, в судебном порядке не прекращено, не признано отсутствующим.

До настоящего времени в Едином реестре актуальной записи об обременении земельного участка доверительным управлением в пользу ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи», земельный участок находится во владении Управляющей компании, которая в рамках доверительного управления фактически обладает и управляет земельным участком, несет расходы по его содержанию и уплате налогов.

Таким образом, земельный участок не находится во владении ООО «ЦентрИнвест», что не оспаривается истцом, и исключает возможность применения к требованиям истца положений статьи 208 ГК РФ.

Из представленного истцом в судебном заседании 09.08.2016 г. ответа ПАО «РОСБАНК» от 01.08.2016 г. № 75-05-01/456 следует, что ООО «ЦентрИнвест» не принадлежит инвестиционные паи Фонда, что означает, что ООО «ЦентрИнвест» не является участником общей долевой собственности на имущество Фонда, в том числе и на земельный участок.





0162017-34814(2)



## ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, www.10aas.arbitr.ru

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва  
17 мая 2017 года

Дело № А41-19679/16

Резолютивная часть постановления объявлена 10 мая 2017 года  
Постановление изготовлено в полном объеме 17 мая 2017 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего судьи Бархатова В.Ю.,  
судей Коновалова С.А., Немчиновой М.А.

при ведении протокола судебного заседания Сейфуллаевым С.С.,

при участии в заседании:

от истца – Тимошин В.А., представитель по доверенности от 01.02.2017,

от ответчика – Бановска В.Д., представитель по доверенности от 12.11.2016, Курашев

А.В., представитель по доверенности от 26.12.2016,

от АО «БТА Банк» – Константинов Д.А., представитель по доверенности от 27.12.2016,

от Управления Росреестра по Московской области, Компании «Плейфилд Холдингс

Лимитед», ПАО «Росбанк» - представители не явились, извещены надлежащим образом,

рассмотрев в судебном заседании апелляционные жалобы ООО «ЦентриИнвест» и

АО «БТА Банк» на решение Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017,

принятое судьей Кузьминой О.А., по делу № А41-19679/16 по исковому заявлению

ООО «ЦентриИнвест» к ООО «Управляющая компания «Джэ Эйч Пи» - доверительного

управляющего рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-Фонд

второй» о признании права собственности на земельный участок,

7

57\_5611255

Суд отклоняет довод истца о том, что о нарушении своих прав ООО «ЦентриИнвест» узнало с момента вступления в законную силу судебного акта по делу №А41-1837/11, а именно с 25.12.2014г. как противоречащий материалам дела.

Также суд отклоняет довод истца как основанный на неверном толковании действующего законодательства, о том, что поскольку арбитражный управляющий организации истца был назначен решением суда о признании ООО «ЦентриИнвест» несостоятельным (банкротом) по делу №А41-73157/14 только 22.06.2015г., он не мог знать об изложенных выше обстоятельствах, следовательно, срок исковой давности на подачу настоящего иска в суд не прерывается конкурсным управлением. Назначение конкурсного управляющего не прерывает течение сроков исковой давности.

Суд учитывает, что совершив действия по прекращению ипотеки, истец добровольно распорядился земельным участком и заключил договор доверительного управления с ответчиком и внес земельный участок в Фонд.

Состоявшееся прекращение ипотеки земельного участка и действительность сделки по передаче земельного участка в оплату инвестиционных паев Фонда истец одобрил и поддерживал на протяжении длительного времени, выражая свою позицию как ответчик в судебных инстанциях при рассмотрении арбитражными судами дела № А41-1837/11 по иску АО «БТА Банк» о восстановлении ипотеки на земельный участок и признании недействительной сделки по передаче земельного участка в оплату инвестиционных паев Фонда.

На протяжении нескольких лет в период рассмотрения дела № А41-1837/11 истец настаивал на отказе в удовлетворении требований АО «БТА Банк», что подтверждается судебными актами по указанному делу: представленные ООО «ЦентриИнвест» письменные отказы и позвонения, поданная ООО «ЦентриИнвест» апелляционная жалоба на Решение арбитражного суда Московской области от 10.01.2014 г., которым были удовлетворены требования АО «БТА Банк».

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что истцом пропущен срок исковой давности. В соответствии с пунктом 2 статьи 199 ГК РФ исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения.

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В соответствии с пунктом 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 года N 43 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности" истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске (абзац второй пункта 2 статьи 199 ГК РФ). Если будет установлено, что сторона по делу пропустила срок исковой давности и не имеет уважительных причин для восстановления этого срока для истца - физического лица, то при наличии заявления надлежащего лица об истечении срока исковой давности суд вправе отказать в удовлетворении требования только по этим мотивам, без исследования иных обстоятельств дела.

Руководствуясь ст.ст. 65, 68, 71, 75, 110, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ суд

### РЕШИЛ:

Отказать в удовлетворении заявленных требований.

Настоящее решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после принятия арбитражным судом первой инстанции обжалуемого решения.

Судья

Кузьмина О.А.

с участием в деле третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования на предмет спора: АО «БТА Банк»; Управления Росреестра по Московской области; Компании «Плейфрид Холдингс Лимитед»; ПАО «Росбанк»;

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «ЦентриИнвест» обратилось с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джэ Эйч Пи» - доверительного управляющего рентным паявым инвестиционным фондом «Перспектива – фонд второй» о признании права собственности на земельный участок площадью 29 800 кв.м., с кадастровым номером 50:28:0050313.31, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, дер. Полпьяново.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены: АО «БТА Банк», Управление Росреестра по Московской области, Компания «Плейфрид Холдингс Лимитед», ПАО «Росбанк».

Решением Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017 в удовлетворении исковых требований отказано (т. 5, л.д. 63-66).

Не согласившись решением суда первой инстанции, ООО «ЦентриИнвест» и Акционерное общество «БТА Банк» подали апелляционную жалобу, в которых просят его отменить (т.5, л.д. 68-72, 85-87).

Законность и обоснованность решения суда первой инстанции проверены арбитражным апелляционным судом в соответствии со ст. 266, 268 АПК РФ.

В судебном заседании представители ООО «ЦентриИнвест» и АО «БТА Банк» поддержали доводы апелляционных жалоб.

Представители ответчика возражали против удовлетворения апелляционных жалоб.

Дело рассмотрено в соответствии с нормами ст. ст. 121-123, 153, 156 АПК РФ в отсутствие представителей Управления Росреестра по Московской области, Компании «Плейфрид Холдингс Лимитед»; ПАО «Росбанк», надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания, в том числе публично путем размещения информации на официальном сайте суда [www.10aas.arbitr.ru](http://www.10aas.arbitr.ru).

Исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела доказательства, обсудив доводы апелляционных жалоб, выслушав объяснения явившихся в судебное заседание лиц, арбитражный апелляционный суд не находит оснований для отмены решения суда первой инстанции.

Как следует из материалов дела, в обоснование исковых требований истец ссылается на то обстоятельство, что он являлся собственником земельного участка площадью 29 800 кв.м., с кадастровым номером 50:28:0050313.31, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, д. Полпьяново.

Указанный земельный участок был приобретен по договору купли-продажи от 28.03.2008 № 3 и на момент приобретения был обременен залогом в пользу АО «БТА Банк» на основании договора об ипотеке от 29.01.2007.

Впоследствии, 06.10.2008 договор ипотеки был расторгнут, а земельный участок был внесен в закрытый паевой инвестиционный фонд «Перспектива-фонд второй».

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 по делу №А41-18371/11 удовлетворены исковые требования АО «БТА Банк» о признании недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора ипотеки от 29.01.2007, восстановлении права залога на земельные участки, в том числе на земельный участок кадастровый номер 50:28:0050313.31, о признании недействительной сделки по внесению земельного участка в закрытый паевой инвестиционный фонд «Перспектива - фонд второй».

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 21.05.2015 постановление суда апелляционной инстанции по делу №А41-18371/11 оставлено без изменения.

Как указывает истец, вступившим в законную силу судебным актом установлен факт того, что прекращение права собственности ООО «ЦентриИнвест» на земельный участок произошло без законных оснований.

Вместе с тем, в указанном выше судебном акте не применены последствия недействительности лигитимной сделки в отношении спорного участка с кадастровым номером 50:28:0050313.31.



Решение суда о признании сделки недействительной, которым не применены последствия ее недействительности, не является основанием для внесения записи в ЕГРН.

Обосновывая заявленные требования по настоящему делу, ООО «ЦентриИнвест» ссылается на то обстоятельство, что оно не являлось истцом в деле № А41-1837/11, вследствие чего не имело возможности в рамках указанного дела предъявить требование о применении последствий недействительности сделки в виде возврата земельного участка и признания права собственности ООО «ЦентриИнвест» на земельный участок.

Согласно пункту 59 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

ООО «ЦентриИнвест» указало, что оно приобрело право собственности на земельный участок на законном основании - по договору купли-продажи, факт принадлежности истцу земельного участка подтверждается также выпиской из ЕГРН от 12.04.2016 и вступившим в законную силу судебным актом по делу № А41-1837/11.

Титул внешних собственников не основан на законном основании в связи с признанием недействительной сделки по передаче земельного участка в закрытый паевой инвестиционный фонд вступившим в законную силу судебным актом, и в соответствии с пунктом 1 статьи 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий.

Между тем, в ЕГРН в качестве правообладателя указан ответчик (владельцы инвестиционных паев).

Полагая, что спорный земельный участок принадлежит истцу на праве собственности в связи с изложенными выше обстоятельствами, ссылаясь на то, что запись в ЕГРН в отношении спорного участка нарушает права истца, ООО «ЦентриИнвест» обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении требований истца отказано.

подписывал, что подтверждается свидетельскими показаниями и результатами почерковедческой экспертизы, проведенной в рамках уголовного дела.

Приговорами Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 19.10.2012 и от 15.04.2013 установлено, что, преследуя цель не допустить обращение взыскания на земельные участки, расположенные в Домодедовском районе Московской области, ранее представленные в ипотеку АО «БТА Банк», членами организованной группы (подсудимыми), было принято решение организовать прекращение прав ипотеки АО «БТА Банк».

Во исполнение намеченной цели, продолжая реализовывать совместный преступный умысел, в Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области были представлены подложные соглашения о расторжении договоров ипотеки, содержащие подложную подпись с подражением подписи представителя АО «БТА Банка» Хажаева ИГ., достигнув договоренности о приеме документов для государственной регистрации во внеочередном порядке и без присутствия представителя АО «БТА Банка».

На основании представленных подложных соглашений и заявлений, Управление ФРС России по Московской области прекратило ипотеку Банка на земельные участки.

Указанными приговорами Дорогомиловского районного суда г. Москвы установлены действия ряда лиц по изготовлению, представлению и приему на государственную регистрацию подложных документов, в том числе спорного Соглашения о расторжении договора об ипотеке.

Приговора, равно как и изложенные выше обстоятельства, установленные судами при рассмотрении арбитражных дел №А41-18371/11 и №А41-40751/11, в силу части 2 статьи 69 АПК РФ имеют преюдициальное значение при рассмотрении настоящего спора.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Московской области от 06.07.2015 по делу №А41-25751/12 обращено взыскание на спорный земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 03 13:0031, являющийся предметом залога по договору ипотеки от 29.01.2007, обращено взыскание в пользу АО «БТА Банк», путем продажи земельного участка с публичных торгов.

В настоящее время указанное решение не исполнено.

Исследовав материалы дела, арбитражный апелляционный суд согласен с решением суда первой инстанции по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 20.12.2006 между Акционерным обществом «Банк ТуранАлем» и Компанией Netgold Services Ltd заключен генеральный кредитный договор №2000/06/142 об установлении лимита кредитования.

Также 20.12.2006 между АО «Банк ТуранАлем» и Компания Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) был заключен кредитный договор №2000/06/100/2735.

В обеспечение исполнения обязательств Компании Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) по Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) от 20.12.2016 №2000/06/142 и кредитному договору от 20.12.2016 №2000/06/100/2735 между ООО «ИнвестХолдингСтрой» (заемодатель) и АО «БТА Банк» (залогодержатель) (до переименования - АО «Банк ТуранАлем») был заключен договор об ипотеке от 29.01.2007, зарегистрированный УФРС по Московской области 24.09.2007, в отношении 4 земельных участков ООО «ИнвестХолдингСтрой», в том числе и спорного земельного участка с кадастровым номером 50:28:005 03 13:0031 общей площадью 29 800 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, vicinity д. Поливаново.

Между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «ЦентриИнвест» 28.03.2008 был заключен договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером: 50:28:0050313.0031 общей площадью 29 800 кв.м (т. 1, л.д.11), о чем 19.06.2008 в ЕГРП внесена запись о государственной регистрации права за номером №50-50-28/037/2008-056 (т.1, л.д.61).

Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 06.10.2008 зарегистрировано Соглашение о расторжении договора об ипотеке, о чем в ЕГРП внесена запись о государственной регистрации № 50-50-98/008/2009-228, регистрационные записи об ипотеке были погашены.

Хажаев ИГ., указанный в тексте соглашения о расторжении договора об ипотеке в качестве лица, действующего от имени АО «БТА Банк», соглашение о расторжении не



К их числу относятся требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, если эти нарушения не были соединены с лишением владения, в том числе требования о признании права (обременения) отсутствующим.

Положения, предусмотренные абзацем пятым статьи 208 ГК РФ, не применяются к искам, не являющимся негативными (например, к искам об истребовании имущества из чужого незаконного владения).

Как следует из материалов дела, до настоящего времени земельный участок находится в долевой собственности владельцев инвестиционных паев Фонда.

Указанное право в судебном порядке не прекращено, не признано отсутствующим. Доверительное управление Фондом, осуществляемое ООО Управляющая компания «Дэп Эйч Пи» на основании Правил доверительного управления Фондом, в судебном порядке не прекращено, не признано отсутствующим.

До настоящего времени в ЕГРП является актуальной запись об обременении спорного земельного участка доверительным управлением в пользу ООО Управляющая компания «Дэп Эйч Пи».

Земельный участок находится во владении Управляющей компании, которая в рамках доверительного управления фактически обладает и управляет земельным участком, несет расходы по его содержанию и уплате налогов.

Таким образом, земельный участок не находится во владении ООО «ЦентрИнвест», что не оспаривается истцом, и исключает возможность применения к требованиям истца положений статьи 208 ГК РФ.

Из ответа ЦАО «РОСБАНК» от 01.08.2016 № 75-05-01/456 следует, что истцу - ООО «ЦентрИнвест» не принадлежат инвестиционные паи Фонда, что означает, что ООО «ЦентрИнвест» не является участником общей долевой собственности на имущество Фонда, в том числе и на земельный участок.

В соответствии со ст. 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса.

В силу статьи 200 ГК РФ, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

При рассмотрении настоящего дела ответчиком заявлено о пропуске срока исковой давности.

В силу статьи 200 ГК РФ, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

При рассмотрении заявления о пропуске срока исковой давности юридически значимым является установление момента осведомленности истца о нарушении его права по основанию, указанному в иске.

Основанием настоящего иска является требование о признании права собственности за истцом, основанное на обременении имущества ипотекой в пользу АО «БТА Банк».

Согласно пункту 57 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29/04/2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» течение срока исковой давности по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в ЕГРП. При этом сама по себе запись в ЕГРП о праве или обременении недвижимого имущества не означает, что со дня ее внесения в ЕГРП лицо знало или должно было знать о нарушении права.

Поскольку законом не установлено иное, к искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, применяется общий срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 ГК РФ.

Вместе с тем в силу абзаца пятого статьи 208 ГК РФ в случаях, когда нарушение права истца путем внесения недостоверной записи в ЕГРП не связано с лишением владения, на иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая давность не распространяется.

Согласно пункту 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29/09/2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» исковая давность не распространяется на требования, прямо предусмотренные статьей 208 ГК РФ.

которому был постановлен приговор, которым установлено, что ипотека в пользу АО «БТА Банк» была прекращена незаконно.

Данными обстоятельствами подтверждается факт осведомленности истца о возбуждении 31.08.2009 уголовного дела по факту хищения имущества АО «БТА Банк», о обстоятельствах незаконного прекращения залога в пользу АО «БТА Банк», о вступлении 19.12.2012 обвинительного приговора в законную силу.

Таким образом, о незаконности прекращения договора ипотеки в отношении земельного участка истцу было известно до его присоединения к Правилам доверительного управления Фондом и передачи земельного участка в состав Фонда 20.09.2010.

Однако истец не предпринял каких-либо действий, чтобы до передачи земельного участка в доверительное управление и до включения земельного участка в состав Фонда уведомить ответчика об обстоятельствах незаконности прекращения ипотеки в отношении земельного участка.

Таким образом, о прекращении ипотеки земельного участка в пользу АО «БТА Банк» незаконной истцу стало известно не позднее даты вступления приговора в силу (12.12.2012).

До даты обращения в Арбитражный суд Московской области с настоящим иском (14.04.2016) прошло более пяти лет и семи месяцев с 20.09.2010 и более трех лет и четырех месяцев с 12.12.2012.

Доводы истца, изложенные в апелляционной жалобе о том, что о нарушении своих прав он узнал с момента вступления в законную силу судебного акта по делу №А41-18371/11, а именно с 25.12.2014, отклонены арбитражным апелляционным судом, поскольку они противоречат материалам дела.

Исследовав материалы дела, арбитражный апелляционный суд пришел к выводу о том, что истцу заведомо было известно о незаконности прекращения ипотеки, что подтверждается приговором Дорогомиловского суда от 19.10.2012 по уголовному делу № 678510 (т. 2, л.д. 1-120).

Приговором установлено, что организатор, руководитель и участники организованной преступной группы для совершения преступлений использовали подставные юридические лица, созданные без цели осуществления

Исследовав материалы дела, арбитражный апелляционный суд пришел к выводу о том, что срок исковой давности подлежит исчислению с момента, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

На факте незаконного прекращения ипотеки были основаны требования АО «БТА Банк» по делу № А41-18371/11, к участию в котором ООО «ЦентриИнвест» было привлечено с самого начала в качестве ответчика, что означает осведомленность истца об указанных обстоятельствах.

В подтверждение своих доводов АО «БТА Банк» в исковом заявлении от 13.05.2011 ссылалось на результаты почерковедческой экспертизы, проведенной в рамках предварительного следствия, которыми подтверждался факт подделки подписей на соглашении о расторжении договора об ипотеке.

Указанные обстоятельства подтверждают осведомленность истца о неправомерности прекращения ипотеки по состоянию на 13.05.2011.

В подтверждение своих доводов истец ссылается на приговор Дорогомиловского районного суда города Москвы от 19.10.2012 по делу № 678510, вступивший в законную силу 19.10.2012, которым установлено, что ипотека в пользу АО «БТА Банк» была прекращена незаконно на основании поддельного соглашения о расторжении договора ипотеки (т. 2, л.д. 5-7, 88-90).

В рамках расследования данного уголовного дела в качестве свидетелей был допрошен генеральный директор ООО «ЦентриИнвест» - Барышников И.В., показания которого изложены в тексте приговора (т. 2, л.д. 112).

Приговором Дорогомиловского районного суда города Москвы от 19.10.2012 установлено, что ООО «ЦентриИнвест» являлось лицом, которое использовалось в реализации преступных замыслов лиц, в отношении которых постановлен приговор, участвовало в преступной схеме, результатом исполнения которой стала произведенная 19.02.2009 государственная регистрация прекращения ипотеки в пользу АО «БТА Банк» в отношении спорного земельного участка.

31.08.2009 было возбуждено уголовное дело № 311553 по факту хищения имущества АО «БТА Банк», из которого было выделено уголовное дело № 678510, по



массово и по одинаковой схеме была осуществлена государственная регистрация прекращения ипотеки участков, в том числе и в отношении земельного участка.

Довод истца о том, что поскольку арбитражный управляющий организации истца был утвержден решением Арбитражного суда Московской области о признании ООО «ЦентрИнвест» несостоятельным (банкротом) по делу №А41-73157/14 тождо 22.06.2015 и поэтому он не мог знать об изложенных выше обстоятельствах, следовательно, срок исковой давности на подачу настоящего иска конкурсным управляющим не пропущен, также отклонен апелляционным судом.

Признание юридического лица несостоятельным (банкротом) и утверждение конкурсного управляющего не прерывает течение сроков исковой давности.

Арбитражный апелляционный суд принимает во внимание также то обстоятельство, что, совершив действия по прекращению ипотеки, истец добровольно распорядился земельным участком и заключил договор доверительного управления с ответчиком и внес земельный участок в Фонд.

Состоявшееся прекращение ипотеки земельного участка и действительность сделки по передаче земельного участка в оплату инвестиционных паев Фонда истец одобрял и поддерживал на протяжении длительного времени, выражая свою позицию как ответчик в судебных инстанциях при рассмотрении арбитражными судами дела № А41-18371/11 по иску АО «БТА Банк» о востановлении ипотеки на земельный участок и признании недействительной сделки по передаче земельного участка в оплату инвестиционных паев Фонда.

На протяжении нескольких лет в период рассмотрения дела № А41-18371/11 истец настаивал на отказе в удовлетворении требований АО «БТА Банк», что подтверждается судебными актами по указанному делу, представленными ООО «ЦентрИнвест» письменными отзывами и пояснениями, поданной ООО «ЦентрИнвест» апелляционной жалобой на решение Арбитражного суда Московской области от 10.01.2014, которым были удовлетворены требования АО «БТА Банк».

При указанных обстоятельствах апелляционный суд согласен с выводом суда первой инстанции о пропуске истцом срока исковой давности.

В соответствии с пунктом 2 статьи 199 ГК РФ исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения.

предпринимательской деятельности, их действия были направлены не на извлечение прибыли, а на причинение ущерба АО «БТА Банк». При этом подставные юридические лица не имели штата сотрудников и офиса. Управлялись номинальными или подставными директорами и контролировались участниками организованной группы (лист 3 Приговора - т.2 л.д. 3).

В целях обеспечения контроля над приобретаемыми земельными участками, покупателями земельных участков выступили, в частности, ООО «ЦентрИнвест» и ООО «ИвестХолдингСтрой» (лист 5 приговора, т.2, л.д. 5).

Лица, в отношении которых был постановлен приговор, а также иные лица, установленные следствием, входили в преступную группу, объединенную общими целями, использовали и контролировали данные компании, принимали решения об осуществлении ими действий и сделок.

Таким образом, ООО «ЦентрИнвест», ООО «ИвестХолдингСтрой» и иные указанные в приговоре компании были использованы указанными лицами для приобретения земельных участков в целях придания видимости законности приобретения денежных средств АО «БТА Банк» и преследуя цель скрыть совершенное преступление (лист 5 приговора, т.2, л.д. 5).

В соответствии с ч.4 ст.69 АПК РФ вступивший в законную силу приговор суда по уголовному делу обязателен для арбитражного суда по вопросам о том, имели ли место определенные действия и совершены ли они определенным лицом.

Таким образом, являются преюдициальными и не требуются доказывания факты того, что с использованием ООО «ЦентрИнвест», ООО «ИвестХолдингСтрой», с вовлечением их номинальных сотрудников и сотрудников иных компаний, под контролем лиц, осужденных приговором лиц осуществлялись в рамках единого замысла фактически незаконные действия по прекращению ипотеки, сделки купли-продажи, в том числе и в отношении спорного земельного участка.

Будучи участником и составной частью единого замысла, истцу в период оформления и подачи на государственную регистрацию соглашений о прекращении ипотеки октябре 2008 года-феврале 2009 года было известно о незаконности данных сделок и действий, когда в результате действий вышеуказанной преступной группы

Данное обстоятельство также подтверждает то, что ООО «ЦентриИнвест», будучи собственником земельного участка, не могло не знать о факте прекращения ипотеки в отношении принадлежащего ему участка.

Доводы истца, изложенные в апелляционной жалобе о том, что срок исковой давности надлежит исчислять с момента, когда юридическое лицо, например, в лице нового директора, получило реальную возможность узнать о нарушении, также не обоснованы, поскольку в настоящем деле требования об ответственности органов управления ООО «ЦентриИнвест» не заявлялись и не являются предметом рассмотрения.

Арбитражный апелляционный суд принимает во внимание также то обстоятельство, что истец избрал ненадлежащий способ защиты своего права.

В исковом заявлении истец просит признать право собственности на земельный участок площадью 29 800 кв.м., с кадастровым номером 50:28:0050313:31, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, дер. Полыаново.

Согласно п. 58 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности.

Как следует из материалов дела, земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31 не находится во владении истца.

До настоящего времени земельный участок находится в долевой собственности владельцев инвестиционных паев Фонда, что подтверждается выписками из ЕИРП, имеющимися в материалах дела.

Указанное право в судебном порядке не прекращено, не признано отсутствующим.

Доверительное управление Фондом, осуществляемое ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи», в судебном порядке не прекращено.

До настоящего времени в государственном реестре прав на недвижимое имущество является актуальной запись об обременении земельного участка доверительным управлением в пользу ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи».

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В соответствии с пунктом 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске (абзац второй пункта 2 статьи 199 ГК РФ).

Если будет установлено, что сторона по делу пропустила срок исковой давности, то при наличии заявления надлежащего лица об истечении срока исковой давности суд вправе отказать в удовлетворении требования только по этим мотивам, без исследования иных обстоятельств дела.

Доводы заявителей апелляционных жалоб о том, что генеральный директор ООО «ЦентриИнвест» Заборов С.Н. не был осведомлен о незаконности прекращения ипотеки и ООО «ЦентриИнвест» не являлось стороной соглашения о расторжении договора ипотеки земельного участка, отклонены арбитражным апелляционным судом.

Как следует из материалов дела, ООО «ЦентриИнвест», ООО «ИвестХолдингСтрой» и иные вышеуказанные компании были созданы, использовались и контролировались входившими в организованную группу лицам без цели осуществления предпринимательской деятельности, их действия были направлены не на получение прибыли, а на причинение ущерба АО «БТА Банк».

Земельный участок был приобретен ООО «ЦентриИнвест» у ООО «ИвестХолдингСтрой» по договору купли-продажи от 28.03.2008 №3 и на момент приобретения был обременен залогом в пользу АО «БТА Банк».

Указанный договор заключался с согласия АО «БТА Банк», что подтверждено постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 по делу № А41-18371/11(т.1, л.д.43).

Право собственности ООО «ЦентриИнвест» на земельный участок было зарегистрировано 19.06.2008, то есть и договор купли-продажи земельного участка, и регистрация права собственности ООО «ЦентриИнвест» были осуществлены до момента заключения и регистрации соглашения о расторжении договора об ипотеке.





106454\_1095261

15

А41-19679/16

Земельный участок находится во владении Управляющей компании, которая в рамках доверительного управления фактически обладает и управляет земельным участком, несет расходы по его содержанию и уплате налогов.

Более того, материалами дела подтверждается то обстоятельство, что ООО «ЦентриИнвест» не принадлежит инвестиционные паи Фонда, что означает, что ООО «ЦентриИнвест» не является участником общей долевой собственности на имущество Фонда, в том числе и на земельный участок, что подтверждается Ответом ПАО «РОСБАНК» от 01.08.2016 № 75-05-01/456 (т.4, л.д. 26).

При указанных обстоятельствах оснований для удовлетворения апелляционных жалоб и отмены решения суда первой инстанции не имеется.

Руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд



#### ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017 по делу № А41-19679/16 оставить без изменения, апелляционные жалобы – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Московского округа в течение двух месяцев со дня его принятия (подготовки в полном объеме) через суд первой инстанции

Председательствующий

Судья

В.Ю. Бархатов

С.А. Коновалов

М.А. Немчинова



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

Ул. Селезневская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,  
официальный сайт: <http://www.arbitrazh.ru> e-mail: [info@fsmo.arbitrazh.ru](mailto:info@fsmo.arbitrazh.ru)

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва  
29 августа 2017 года  
Дело № А41-19679/2016  
Резолютивная часть постановления объявлена 22 августа 2017 года  
Полный текст постановления изготовлен 29 августа 2017 года

Арбитражный суд Московского округа  
в составе:  
председательствующего – судьи Латыповой Р.Р.,  
судей Ананьиной Е.А., Кузнецова В.В.,  
при участии в заседании:

от заявителя: ООО «ЦентриИнвест» – Тимошина В.А. доверенность от 01 февраля 2017 года,

от заинтересованного лица: ООО «Управляющая компания "Джид Эйч Пи"» - доверительного управляющего рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Перспектива-фонд второй" – Бановска В.Д. доверенность от 9 ноября 2016 года, Курашев А.В. доверенность от 26 декабря 2014 года,  
от третьих лиц: АО «БТА Банк» – Стасюк И.В. доверенность от 27 декабря 2016 года,

Управления Росреестра по МО – извещено, представитель не явился,  
Компании «Плейсфилд Холдингс Лимитед» – извещено, представитель не явился,

ПАО «Росбанк» – извещено, представитель не явился,

2

рассмотрев 22 августа 2017 года в судебном заседании кассационные жалобы ООО "ЦентрИнвест" и АО "БТА Банк" на решение Арбитражного суда Московской области

от 28 февраля 2017 года,

принятое судьей Кузьминой О.А.,

на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда

от 17 мая 2017 года,

принятое судьями Бархатовым В.Ю., Коноваловым С.А., Немчиновой М.А., по делу №А41-19679/2016,

по заявлению ООО "ЦентрИнвест"

о признании права собственности на земельный участок

к ООО "Управляющая компания "Джи Эйч Пи" - доверительного управляющего рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Перспектива-фонд второй"

третьи лица: АО "БТА Банк", Управление Росреестра по Московской области, Компании "Плейфилд Холдингс Лимитед", ПАО "Росбанк",

#### УСТАНОВИЛ

Решением Арбитражного суда Московской области от 28 февраля 2017 года, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 17 мая 2017 года, в удовлетворении заявленных требований ООО "ЦентрИнвест" к ООО "Управляющая компания "Джи Эйч Пи" - доверительного управляющего рентным паевым инвестиционным фондом "Перспектива - фонд второй" о признании права собственности на земельный участок площадью 29 800 кв. м, с кадастровым номером 50:28:0050313:31, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, дер. Поляновое, отказано

Не согласившись с принятыми судебными актами, ООО "ЦентрИнвест" и АО "БТА Банк" обратились с кассационными жалобами, в которых просят об их отмене.

3

АО "БТА Банк" в кассационной жалобе приводит доводы о том, что судом неправильно определен момент начала течения срока исковой давности.

ООО "ЦентрИнвест" в кассационной жалобе приводит доводы о том, что нарушение права возникло только в момент восстановления права злота АО «БТА Банк» на земельный участок, поскольку до этого момента обременение земельного участка залогом отсутствовало, залогодержатель не мог реализовать права, обусловленные наличием залога, а залогодатель не нес обязанностей, вытекающих из такого обременения.

В судебном заседании представители ООО "ЦентрИнвест" и АО "БТА Банк" доводы и требования своих кассационных жалоб поддерживали.

Представители ООО "Управляющая компания "Джи Эйч Пи" - доверительного управляющего рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Перспектива-фонд второй" в судебном заседании и представленном отзыве возражали по доводам жалоб, ссылаясь на законность и обоснованность судебных актов.

Управление Росреестра по МО, Компания "Плейфилд Холдингс Лимитед", ПАО "Росбанк", извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили. Суд кассационной инстанции, руководствуясь пунктом 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, счел возможным рассмотреть кассационную жалобу без участия лиц, не явившихся в судебное заседание.

Обсудив доводы кассационной жалобы, проверив в порядке статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судами норм материального и процессуального права, суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Из установленных судебными инстанциями фактических обстоятельств по делу усматривается, земельный участок был приобретен ООО "ЦентрИнвест" у ООО "ИнвестХолдингСтрой" по договору купли-продажи от 28



4

марта 2008 года № 3 и на момент приобретения был обременен залогом в пользу АО "БТА Банк". Указанный договор заключался с согласия АО "БТА Банк".

В рамках дела № А41-18371/2011 сделка по передаче спорного земельного участка в оплату инвестиционных паев ООО "Управляющая компания "Джи Эйч Пи" признана недействительной.

Основанием настоящего иска является требование о признании права собственности за ООО "ЦентрИнвест", основанное на обременении имущества ипотекой в пользу АО "БТА Банк".

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды, исследовав и оценив доказательства, исходя из предмета и оснований заявленных исковых требований, а также из достаточности и взаимной связи всех доказательств в их совокупности, установив все обстоятельства, входящие в предмет доказывания и имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, принимая во внимание конкретные обстоятельства дела, руководствуясь положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, принципами, Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пришли к выводу о пропуске срока исковой давности.

Выводы судов о применении нормы права установленным по делу обстоятельством и имеющимся в деле доказательствам соответствуют.

В соответствии со статьей 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса.

В силу статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

В силу абзаца пятого статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда нарушение права истца путем внесения недействительной записи в ЕГРП не связано с лишением владения, на иск, направ-

5

ленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая давность не распространяется.

Согласно пункту 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 2015 года № 43 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности" исковая давность не распространяется на требования, прямо предусмотренные статьей 208 Гражданского кодекса Российской Федерации.

К их числу относятся требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, если эти нарушения не были соединены с лишением владения, в том числе требования о признании права (обременения) отсутствующим.

Положения, предусмотренные абзацем пятым статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации, не применяются к искам, не являющимся негативными (например, к искам об истребовании имущества из чужого незаконного владения).

Как установлено судами, до настоящего времени земельный участок находится в долевой собственности владельцев инвестиционных паев Фонда.

Указанное право в судебном порядке не прекращено, не признано отсутствующим.

Доверительное управление Фондом, осуществляемое ООО Управляющая компания "Джи Эйч Пи" на основании Правил доверительного управления Фондом, в судебном порядке не прекращено, не признано отсутствующим.

До настоящего времени в ЕГРП является актуальной запись об обременении спорного земельного участка доверительным управлением в пользу ООО Управляющая компания "Джи Эйч Пи".

Земельный участок находится во владении Управляющей компании, которая в рамках доверительного управления фактически обладает и управляет земельным участком, несет расходы по его содержанию и уплате налогов.

6

Таким образом, земельный участок не находится во владении ООО "ЦентриИнвест", что не оспаривается истцом, и исключает возможность применения к требованиям истца положений статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Из ответа ПАО "РОСБАНК" от 01 августа 2016 года № 75-05-01/456 следует, что истцу - ООО "ЦентриИнвест" не принадлежат инвестиционные паи Фонда, что означает, что ООО "ЦентриИнвест" не является участником общей долевой собственности на имущество Фонда, в том числе и на спорный земельный участок.

На факте незаконного прекращения ипотеки были основаны требования АО "БТА Банк" по делу № А41-18371/11, к участию в котором ООО "ЦентриИнвест" было привлечено с самого начала в качестве ответчика, что означает осведомленность истца об указанных обстоятельствах.

В подтверждение своих доводов АО "БТА Банк" в исковом заявлении от 13 мая 2011 года ссылалось на результаты полевой экспертной экспертизы, проведенной в рамках предварительного следствия, которыми подтверждался факт подписки истцом на соглашении о расторжении договора об ипотеке.

Указанные обстоятельства подтверждают осведомленность истца о неправомерности прекращения ипотеки по состоянию на 13 мая 2011 года.

В подтверждение своих доводов истец ссылается на приговор Дорогомиловского районного суда города Москвы от 19 октября 2012 года по делу № 678510, вступивший в законную силу 19 октября 2012 года, которым установлено, что ипотека в пользу АО "БТА банк" была прекращена незаконно на основании поддельного соглашения о расторжении договора ипотеки.

Приговором Дорогомиловского районного суда г. Москвы установлены действия ряда лиц по изготовлению, представлению и приему на государственную регистрацию подложных документов, в том числе спорного Соглашения о расторжении договора об ипотеке.

7

Приговором установлено, что организатор, руководители и участники организованной преступной группы для совершения преступлений использовали подставные юридические лица, созданные без цели осуществления предпринимательской деятельности, их действия были направлены не на извлечение прибыли, а на причинение ущерба АО "БТА Банк". При этом подставные юридические лица не имели штата сотрудников и офиса. Управлялись номинальными или подставными директорами и контролировались участниками организованной группы.

В целях обеспечения контроля над приобретаемыми земельными участками, покупателями земельных участков выступили, в частности, ООО "ЦентриИнвест" и ООО "ИвестХолдингСтрой"

Приговоры, равно как и изложенные выше обстоятельства, установленные судами при рассмотрении арбитражных дел № А41-18371/11 и № А41-40751/11, в силу части 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации имеют преюдициальное значение при рассмотрении настоящего спора.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Московской области от 06 июля 2015 года по делу № А41-25751/12 обращено взыскание на спорный земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:0031, являющийся предметом залога по договору ипотеки от 29 января 2007 года, в пользу АО "БТА Банк", путем продажи земельного участка с публичных торгов.

Таким образом, являются преюдициальными и не требующими доказывания факты того, что с использованием ООО "ЦентриИнвест", ООО "ИвестХолдингСтрой", с вовлечением их номинальных сотрудников и сотрудников иных компаний, под контролем осужденных приговором лиц, осуществлялись в рамках единого замысла фактические незаконные действия по прекращению ипотеки, сделки купли-продажи, в том числе и в отношении спорного земельного участка.

Будучи участником и составной частью единого замысла, истцу в период оформления и подачи на государственную регистрацию соглашений о



8

прекращении ипотеки октябре 2008 года - феврале 2009 года было известно о незаконности данных сделок и действий, когда в результате действий вышесказанной преступной группы массово и по одинаковой схеме была осуществлена государственная регистрация прекращения ипотеки участков, в том числе и в отношении спорного земельного участка.

Довод истина о том, что поскольку арбитражный управляющий организации истина был утвержден решением Арбитражного суда Московской области о признании ООО "ЦентрИнвест" несостоятельным (банкротом) по делу № А41-73157/14 только 22 июня 2015 года и поэтому он не мог знать об изложенных выше обстоятельствах, следовательно, срок исковой давности на подачу настоящего иска конкурсным управляющим не пропущен, обоснованно отклонен апелляционным судом.

Признание юридического лица несостоятельным (банкротом) и утверждение конкурсного управляющего не прерывает течение срока исковой давности.

Совершив действия по прекращению ипотеки, истец добровольно распорядился земельным участком и заключил договор доверительного управления с ответчиком и внес земельный участок в Фонд.

Состоявшееся прекращение ипотеки земельного участка и действительность сделки по передаче земельного участка в оплату инвестиционных паев Фонда истец одобрял и поддерживал на протяжении длительного времени, выражая свою позицию как ответчик в судебных инстанциях при рассмотрении арбитражными судами дела № А41-18371/11 по иску АО "БТА Банк" о восстановлении ипотеки на земельный участок и признании недействительной сделки по передаче земельного участка в оплату инвестиционных паев Фонда.

На протяжении нескольких лет в период рассмотрения дела № А41-18371/11 истец настаивал на отказе в удовлетворении требований АО "БТА Банк", что подтверждается судебными актами по указанному делу, представленными ООО "ЦентрИнвест" письменными отказами и пояснениями, поданной ООО "ЦентрИнвест" апелляционной жалобой на решение Арбитражного

9

ражного суда Московской области от 10 января 2014 года, которым были удовлетворены требования АО "БТА Банк".

На основании изложенного, вывод судов о пропуске срока исковой давности, отсутствии оснований для удовлетворения требований, является обоснованным.

Доводы кассационных жалоб, фактически повторяют доводы, изложенные в суде первой и апелляционной инстанциях, которые были предметом рассмотрения в судах двух инстанций, что нашло свое отражение в судебных актах. Иная оценка установленных арбитражными судами фактов в силу положений статьи 286 и части 2 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации выходит за пределы полномочий суда кассационной инстанции.

Нормы процессуального права, несоблюдение которых является основанием для отмены решения, постановления в соответствии с частью 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не нарушены.

Руководствуясь статьями 284, 286-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 28 февраля 2017 года и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 17 мая 2017 года по делу № А41-19679/2016 оставить без изменения, кассационные жалобы – без удовлетворения

Председательствующий-

судья  
судья  
судья

Р.Р. Латыпова  
Е.А. Аниязина  
В.В. Кузнецов



18\_6546051

2

деревни Попованове от общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» к обществу с ограниченной ответственностью «ЦентриИнвест».

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены Акционерное общество «Банк ТуранАлем» (АО «БТА Банк»), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Представитель лица в судебном заседании поддержал заявленные требования в полном объеме.

Представитель ответчика просил в удовлетворении заявленных требований отказать.

Представитель АО «БТА Банк» поддержал позицию лица.

Представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом.

*Дело рассмотрено в соответствии с частью 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) в отсутствие третьего лица, извещенного о времени и месте заседания надлежащим образом.*

Рассмотрев материалы дела, заслушав мнение представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный суд установил следующее.

17.08.2010 ООО «ЦентриИнвест» (далее - Общество) приобрело инвестиционные паи рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива - фонд второй» (далее - РЭПИФ) в счет оплаты паяв передано принадлежащий обществу на праве собственности земельный участок площадью 29 800 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, vicinity дер. Попованово, с кадастровым номером 50-28-0050313-31 в состав имущества, составляющего РЭПИФ. Указанное обстоятельство подтверждается актом приема-передачи земельных участков от 17.08.2010 (п.д. 49-53).

Из названного акта следует, что права на земельный участок передали обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Фламинг Фэмилли энд Партнерс» (доверительный управляющий закрытым паевым инвестиционным фондом, в настоящее время переименован - в ООО УК «Джи Эйч Пи»).

Между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО «БТА Банк» 29.01.2007 был заключен договор об ипотеке, предметом которого, среди прочего, являлись земельные участки.

28.03.2008 между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «ЦентриИнвест» был заключен земельный участок перешло к ООО «ЦентриИнвест».

06.10.2008 было подписано соглашение о расторжении договора ипотеки. В феврале 2009 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области были погашены записи об обременении земельных участков ипотекой.

Впоследствии АО «БТА Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском о признании сделки - соглашения о расторжении договора об ипотеке недействительной, восстановлении права залога, признании недействительными сделок по распоряжению предметом залога.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 по делу № А41-18371/11 соглашение от 06.10.2008 признано недействительным, восстановлено

18\_6546051



### Арбитражный суд Московской области

Проспект Академика Сахарова, дом 18, г. Москва, Россия, ГСП-6, 107996,  
[www.asmo.arbitr.ru](http://www.asmo.arbitr.ru)

### ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### РЕШЕНИЕ

г. Москва

08 декабря 2017 года

Дело № А41-56575/17

Резолютивная часть решения объявлена 26.10.2017 года  
Полный текст решения изготовлен 08.12.2017 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи А.В. Гришиной, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания А.Е. Чуловым, рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению

общества с ограниченной ответственностью «ЦентриИнвест» в лице конкурсного управляющего Цепикова Дмитрия Валентиновича

к обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» доверительному управляющему рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-фонд второй»

третьих лиц: Акционерное общество «Банк ТуранАлем» (АО «БТА Банк»), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

об обязанности передать земельный участок с кадастровым номером 50-28-0050313-31, при участии в судебном заседании - согласно протоколу.

#### Установил:

Общество с ограниченной ответственностью «ЦентриИнвест» в лице конкурсного управляющего Цепикова Дмитрия Валентиновича (далее - истец, ООО «ЦентриИнвест», Общество) обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» доверительному управляющему рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-фонд второй» (далее - ответчик, ООО УК «Джи Эйч Пи», Управляющая компания), в котором просит:

1. обязать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» передать обществу с ограниченной ответственностью «ЦентриИнвест» земельный участок с кадастровым номером 50-28-0050313-31, площадью 29 800 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, vicinity деревни Попованово;
2. удовлетворить регистрацию перехода права собственности на: земельный участок с кадастровым номером 50-28-0050313-31, площадью 29 800 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, vicinity



право залога АО «БТА Банк» на земельные участки, в том числе на земельный участок площадью 29 800 кв.м, с кадастровым номером 50:28:0050313.31.

Таким образом, согласно на то, что имущество (земельные участки), переданное Обществом в закрытый паевой инвестиционный фонд в соответствии с законом не подлежит передаче в фонд и, как следствие, у ответчика имеются обязательства по возврату земельного участка истцу, ООО «ЦентрИнвест» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском о признании требований истца.

Исследова материалы дела, с учетом пояснений участвующих в деле лиц, суд приходит к выводу, что требования, заявленные истцом, не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно части 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим кодексом.

В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) защита гражданских прав осуществляется, в том числе, путем присуждения к исполнению обязанности в натуре.

На основании статьи 398 ГК РФ, в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в возмездное пользование кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях.

В пункте 61 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в случае, если обязательство продавца передать недвижимый объект неисполнено, покупатель вправе в исковом заявлении сослаться на неисполнение продавцом обязанности по передаче (обязательство статьи 12 ГК РФ, статья 398 ГК РФ) и о регистрации перехода права собственности. При этом требование о регистрации перехода права собственности не может быть удовлетворено, если суд откажет в удовлетворении требования об исполнении обязанности продавца передать недвижимый объект.

Как усматривается из материалов дела, на основании акта приема-передачи земельных участков от 17.08.2010, ООО «ЦентрИнвест» ответчику, в том числе были переданы права на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313.31, площадью 29 800 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, vicinity деревни Попово.

В соответствии с пунктом 11 Федерального закона от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (далее - ФЗ «Об инвестиционных фондах»), условия договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом (далее - правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом) определяются управляющей компанией в стандартных формах и могут быть приняты учредителем доверительного управления только путем присоединения к указанному договору в целом.

Присоединение к договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом осуществляется путем приобретения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда (далее - инвестиционный пай), выдаваемых управляющей

компанией, осуществляющей доверительное управление этим паевым инвестиционным фондом.

Таким образом, истец указал на то, что между Обществом и Управляющей компанией возникли договорные отношения, условия которых определяются правилами доверительного управления.

Пунктом 87 Правил доверительного управления РЭПИФ «Перектлва - фонд второй» под управлением Управляющей компании (далее - «Правила»), Управляющая компания возвращает имущество лицу, передавшему его в оплату инвестиционных паев, в случае, если включение этого имущества в состав фонда противоречит Федеральному закону «Об инвестиционных фондах», нормативным правовым актам Российской Федерации или настоящим правилам.

Положениями статьи 13 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» установлен императивный запрет на передачу в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге.

По утверждению истца, с момента вступления в законную силу судебного акта по делу № А41-18371/11 - 25.12.2014 о восстановлении права залога Банка у Управляющей компании возникло договорное обязательство возратить земельные участки Обществу. Так, поскольку, вступившим в законную силу судебным актом признана недействительной сделка по расторжению договора об ипотеке и восстановлено право залога Банка на земельные участки, следует исходить из того, что названное недвижимое имущество было обременено залогом и в момент внесения его в РЭПИФ.

Кроме того, ООО «ЦентрИнвест» пояснило, что названная обязанность возникла у ответчика не только вследствие признания сделки недействительной, но, в первую очередь, в силу восстановления судом права залога Банка в отношении земельных участков. Иными словами, восстановление права залога породило предусмотренную пунктом 87 Правил обязанность Управляющей компании осуществить возврат земельных участков, неправомерно включенных в состав имущества, составляющего РЭПИФ.

Также Общество указало на то, что возврат земельных участков не повлечет неосознанного обогащения в виду следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 14 Федерального закона «Об инвестиционных фондах», инвестиционный пай является ценной бумагой, удостоверяющей долю его владельца в праве собственности на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, право требовать от управляющей компании надлежащего доверительного управления паевым инвестиционным фондом, право на получение денежной компенсации при прекращении договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом со всеми владельцами инвестиционных паев этого фонда (прекращении паевого инвестиционного фонда).

Соответственно, выбытие части имущества фонда, само по себе не исключает существования отдельных паев, однако их доходность может уменьшиться.

Выражая против удовлетворения заявленных требований, ООО УК «Джи Эйч Пи» указало на то, что ООО «ЦентрИнвест» необоснованно не учло, что на дату подачи искового заявления договор доверительного управления, которым являются Правила доверительного управления Фондом в соответствии с пунктом 1 статьи 11 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (далее - «Закон об инвестиционных фондах»), между истцом и ответчиком прекращен в связи с отчуждением



инвестиционных паев не представляется возможным ввиду того, что погашение инвестиционных паев носит заявительный характер, в связи с чем отсутствует возможность применения двусторонней реституции.

В соответствии с частью 1 статьи 6 Федерального конституционного закона от 31.12.1996 г. № 1-ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации» вступившие в законную силу постановления федеральных судов, мировых судей и судов субъектов Российской Федерации, а также их законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и другие обращения являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, других физических и юридических лиц и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 16 АПК РФ вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

Частью 2 статьи 69 АПК РФ предусмотрено, что обжалование, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

В силу части 2 статьи 69 АПК РФ к числу имеющих преюдициальное значение обжалование относится не только восстановление права залога, но и отказ в возврате ООО «ЦентрИнвест» земельных участков. В деле № А41-1837/11 участвовали лица, являющиеся сторонами в настоящем деле, - истец, ответчик, АО «БТА Банк», Росреестр по Московской области.

При этом закон не связывает возможность применения реституции с тождественностью требований, предмета или основания иска, и также не умаляет данное обстоятельство с тождественностью процессуального положения лиц, участвующих в деле.

В ходе арбитражного производства не подлежат доказыванию и не допускают опровержения преюдициально установленные (предшрешенные) обстоятельства. Признание преюдициального значения судебного решения, будущи направлением на обеспечение стабильности и общеобязательности судебного решения, исключение возможного конфликта судебных актов, предполагает, что факты, установленные судом при рассмотрении одного дела, принимаются другим судом по другому делу, если они имеют значение для разрешения востоящего дела. Тем самым преюдициальность служит средством поддержания непротиворечивости судебных актов и обеспечивает действие принципа правовое определенности.

В связи с изложенным, по мнению ответчика, факт отказа в удовлетворении требований о возврате земельных участков в порядке применения последствий недействительности сделки по передаче земельных участков в оплату инвестиционных паев Фонда в рамках дела № А41-1837/11, факт отказа в удовлетворении требований ООО «ЦентрИнвест» о получении прав на земельный участок по делу № А41-19679/16 в связи с пропуском исковой давности, в соответствии с частью 1 статьи 16 АПК РФ, частью 2 статьи 69 АПК РФ является основанием для отказа в удовлетворении рассматриваемых исковых требований.

ООО «ЦентрИнвест» всех принадлежащих ему инвестиционных паев Фонда. Факт того, что истцу не принадлежат инвестиционные пай Фонда в материальных дела подтверждается Справкой ОЛО АКБ «РОСБАНК» № 003531702100010555 от 10.02.2017, свидетельствующей, что единственным паищиком Фонда является Банк России.

В силу пункта 2 статьи 11 Закона об инвестиционных фондах договор доверительного управления паевым инвестиционным фондом заключается с лицами, которые приобрели инвестиционные пай фонда.

В соответствии с пунктом 1 статьи 47 Закона об инвестиционных фондах реестр владельцев инвестиционных паев - система записей о владельцах инвестиционных паев и количестве принадлежащих им инвестиционных паев. Соответственно, договор доверительного управления фондом в каждый момент времени считается заключенным с лицами, указанными в качестве владельцев в реестре владельцев инвестиционных паев фонда.

Таким образом, с учетом отчуждения ООО «ЦентрИнвест» инвестиционных паев Фонда к дате предъявления истцом требований прекращены все обязательства ответчика перед Обществом из договора доверительного управления.

ООО «ЦентрИнвест» в исковом заявлении, сослалось на Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-1837/11 от 25.12.2014, которым было восстановлено право залога в отношении земельных участков. При этом истец указал на то, что на основании пунктов 87, 88 ПДУ Фонда Земельные участки подлежали возврату истцу в течение трех месяцев с даты вступления в силу указанного судебного акта по делу № А41-1837/11, т.е. в течение трех месяцев с 25.12.2014.

Между тем на дату вступления в силу названного постановления договор доверительного управления между ООО УК «Джи Эйч Пи» и ООО «ЦентрИнвест» уже был прекращен.

При этом, ГК РФ, иные акты гражданского законодательства, Закон об инвестиционных фондах, иные нормативные правовые акты, Правила доверительного управления Фондом не содержат положений о том, что у Управляющей компании паевого инвестиционного фонда возникают или могут возникнуть обязательства из договора доверительного управления фондом после прекращения указанного договора.

Таким образом, на основании пункта 1 статьи 407 ГК РФ, пункта 11, пункта 1 статьи 14 Закона об инвестиционных фондах исковые требования не подлежат удовлетворению, как основанные на положениях прекращенного договора доверительного управления, который уже не может порождать обязательства.

Кроме того, требования о применении последствий недействительности сделки по передаче земельных участков счет оплаты паев Фонда уже были предметом рассмотрения по делу № А41-1837/11, в котором ООО УК «Джи Эйч Пи» и ООО «ЦентрИнвест» являлись ответчиками. Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-1837/11 от 25.12.2014 сделка по внесению земельных участков в оплату инвестиционных паев Фонда была признана недействительной, однако в удовлетворении требований о применении последствий недействительности данной сделки в виде возврата земельного участка в собственность ООО «ЦентрИнвест» было отказано.

При этом, в судебных актах по делу № А41-1837/11 судьи указали на то, что применение двусторонней реституции в виде возврата земельных участков в собственность лица, переданного их в оплату инвестиционных паев, и погашения указанных



В силу части 2 статьи 199 ГК РФ истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

На основании части 1 статьи 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12.11.2001 № 15, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.11.2001 № 18 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», если в ходе судебного разбирательства будет установлено, что сторона по делу пропустила срок исковой давности, то при наличии заявления надлежащего лица об истечении срока исковой давности суд вправе отказать в удовлетворении требования именно по этим мотивам.

К искам, направленным за оприравие зарегистрированного права, применяется общий срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 ГК РФ.

Обращаясь в суд с настоящим требованием 20.07.2017 истец указал на то, что срок исковой давности начал течь с момента вступления в силу судебного акта по делу № А41-18371/11 и к моменту его обращения в суд не протеч.

Между тем названное утверждение противоречит положениям статьи 200 ГК РФ, а также выводам о протуске ООО «ЦентрИнвест» исковой давности, сделанным в решении Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017, постановлении Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.05.2017 и постановления Арбитражного суда Московского округа от 29.08.2017 по делу № А41-19679/16 по требованиям ООО «ЦентрИнвест» к Управляющей компании, направленным на признание за Обществом права собственности на земельный участок.

Таким образом, принимая во внимание вкешенные в материалы дела доказательства, которыми опровергаются доводы Общества о том, что им не протечен срок исковой давности, суд приходит к выводу об обоснованности заявленного ответчиком ходатайства. Так, учитывая, что рассматриваемое исковое заявление было подано за пределами трех лет с даты, когда истцу стало известно о нарушении своего права и о незаконности прекращения ипотеки, самой подлей из которых является 12.12.2012, ходатайство Управляющей компании о протуске срока исковой давности подлежит удовлетворению.

Принимая во внимание установленные в ходе рассмотрения настоящего спора обстоятельства, проанализировав доводы сторон, оценив имеющиеся доказательства по делу в их совокупности и взаимосвязи согласно требованиям статей 65, 71 АПК РФ, суд не находит законных оснований для удовлетворения требований, заявленных ООО «ЦентрИнвест».

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

#### РЕШИЕ

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд и в Арбитражный суд Московского округа.

Судья

А.В. Гринев

Согласно пункту 2 статьи 11 ФЗ «Об инвестиционных фондах» вклад в натуре доли из имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, не допускается. Соответственно, передающее в оплату паев имущество не может быть возвращено в одностороннем порядке, поскольку после включения в состав фонда оно перестает быть единой частью собственности пайщика, а становится общей долевой собственностью всех пайщиков фонда. Общая долевая собственность прекращается по основаниям и в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ, в котором не предусмотрена возможность в одностороннем порядке лишить участника долевой собственности без предоставления возмещения, за исключением случая, указанного в статье 243 ГК РФ (конфискация).

В соответствии с подпунктом 13 пункта 1 статьи 17 ФЗ «Об инвестиционных фондах» правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом должны содержать порядок и сроки передачи имущества в оплату инвестиционных паев, а также его возврата, если инвестиционные паи не могут быть выданы в соответствии с настоящим Федеральным законом. Таким образом, согласно Закону возврат переданного в оплату паев имущества осуществляется, только если инвестиционные паи в счет этого имущества не выданы.

На основании подпункта 2 пункта 1 статьи 40 ФЗ «Об инвестиционных фондах» управляющая компания, действуя в качестве доверительного управляющего активами паевого инвестиционного фонда, не вправе безвозмездно отчуждать имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд.

Пунктом 19.1. статьи 13.2. названного Закона предусмотрен единственный случай, когда имущество может быть возвращено после выдачи паев (в случае отказа Банка России в регистрации изменений и дополнений в правила доверительного управления в части, касающейся количества выданных паевых инвестиционных паев этого фонда) и при этом установлено, что одновременно подлежит погашению пай, выданный на это имущество.

Таким образом, обязательства по одностороннему возврату пайщику внесенного имущества Законом допускаются только при условии, если это имущество еще не стало общей долевой собственностью всех пайщиков и если на это имущество еще не выданы паи.

Из материалов дела усматривается, что на переданные истцом земельные участки долевая собственность пайщиков возникла в дату выдачи паев 20.09.2010. Обществу были выданы инвестиционные паи в счет внесенных в оплату паев земельного участка. При таких обстоятельствах, возврат земельного участка противоречит требованиям статьи 11, пункту 1 статьи 14, подпункту 13 пункта 1 статьи 17, подпункту 2 пункта 1 статьи 40 Закона об инвестиционных фондах.

Таким образом, суд признает обоснованным довод ответчика о том, что ООО «ЦентрИнвест» неверно истолкованы положения ФЗ «Об инвестиционных фондах», пункты 87, 88 Правил доверительного управления РЭИИФ «Перспектива - фонд второй», не допускающие возврата внесенного имущества при формировании фонда имущества после завершения процедуры выдачи инвестиционных паев, в оплату которых было передано имущество.

Кроме того, ответчиком было заявлено о протуске Обществом срока исковой давности при обращении в суд с рассматриваемыми требованиями.

Исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.



В кассационной жалобе Банк ссылается на неправильное применение арбитражным судом норм права, несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам получения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив изложенные в жалобе доводы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации сделал вывод об отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по которым кассационная жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статей 65, 69 и 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, учитывая обстоятельства по делам № А41-40751/2011 и № А41-18371/2011, № А41-25751/2012, суд руководствуясь статьями 196, 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», пришел к выводу о пропуске истцом срока исковой давности.

Доводы заявителя являлись предметом рассмотрения судебных инстанций, получили соответствующую правовую оценку, по существу направлены на широкую оценку доказательств и фактических обстоятельств дела и не подтверждают существенных нарушений норм, повлиявших на исход дела.

Исходя из изложенного, руководствуясь статьями 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

**определил:**

отказать акционерному обществу «БТА Банк» в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Г.Г. Попова



79013\_1034440

## ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС17-19066

### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 декабря 2017 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Г.Г. Попова, изучив кассационную жалобу акционерного общества «БТА Банк» (г. Алматы, Республика Казахстан) на решение Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017 по делу № А41-19679/2016, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.05.2017 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 29.08.2017 по тому же делу по иску общества с ограниченной ответственностью «ЦентриИнвест» к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» – доверительного управляющего рентным паевым инвестиционным фондом «Перспектива – фонд второй» о признании права собственности на земельный участок площадью 29 800 кв. м, с кадастровым номером 50:28:0050313:31, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, дер. Полшаново,

с участием третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, – акционерного общества «БТА Банк» (далее – банк), Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Компании «Шлейфид Холдингс Лимитед», публичного акционерного общества «Росбанк»,

**У с т а н о в и л:**

решением Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.05.2017 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 29.08.2017, в иске отказано.





83\_6758127

2

83\_6758127

Росреестра по Московской области), Акционерное общество «БТА Банк» (далее – АО «БТА Банк»).

Представитель истца поддержал заявления требования в полном объеме. Представитель ответчика в отзыве на иск, письменных пояснений.

Представитель АО «БТА Банк» поддержал исковые требования по основаниям, изложенные в письменных пояснениях.

Дело рассмотрено в соответствии со ст.ст. 121-124, 153, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие представителя Управления Росреестра по Московской области.

Исследовав в полном объеме все представленные в материалы дела письменные доказательства, представитель лиц, участвующих в деле, арбитражный суд установил следующее.

Как упоминается из материалов дела, 29.01.2007 между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк» заключен договор об ипотеке, предметом которого, являлись и земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20 и 50:28:0050209:6.

06.10.2008 было подписано соглашение о расторжении договора ипотеки. В феврале 2009 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области были погашены записи об обременении земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20 и 50:28:0050209:6 ипотекой.

17.08.2010 ЗАО «Русская недвижимость» приобрело инвестиционные пакеты реального закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива - фонд второй» (РЭПИФ), передав в счет оплаты паев по акту приема-передачи от 17.08.2010 принадлежащие ему на праве собственности земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20 и 50:28:0050209:6 в состав имущества, составляющего РЭПИФ.

Согласно акту приема-передачи от 17.08.2010 земельные участки переданы обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Флэминг Фэмилли энд Партнерс» (доверительный управляющий закрытым паевым инвестиционным фондом, в настоящее время переименован - в общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Джи Эйч Пи») (т.1, л.д. 46-48).

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014 по делу №А41-18365/11 признано действительным соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке, а также призвана недействительной сделка по передаче ЗАО «Русская недвижимость» земельных участков в счет оплаты паев реального закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»; площадью 275 000 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050209:000/6, площадью 248 900 кв.м., кадастровый номер 50:28:0010618:0020.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.06.2014 по делу №А41-18365/11 было восстановлено право залога Банка в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20 и 50:28:0050209:6.

Решением Арбитражного суда Московской области от 30.03.2015 по делу № А41-73160/2014, ЗАО «Русская недвижимость» признано несостоятельным (банкротом), в отношении общества открыто конкурсное производство (т.1, л.д. 41-43).

Обращаясь в суд с настоящим иском, истец указывает, что с учетом вступивших в законную силу судебных актов по делу №А41-18365/11, восстановивших право залога Банка на земельные участки, земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20 и 50:28:0050209:6 не могли быть переданы в фонд, поскольку они были обременены залогом в момент их внесения в состав имущества РЭПИФ.

25.04.2017 истец обратился к ответчику с претензией, в которой потребовал возместить.



**Арбитражный суд Московской области**  
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва  
<http://asmo.arbitr.ru/>

### Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ

г. Москва  
09 февраля 2018 года  
Дело №А41-54516/17  
Резолютивная часть объявлена 18 января 2018  
Полный текст решения изготовлен 09 февраля 2018

Арбитражный суд Московской области в составе судьи А.Б. Семёновой, при ведении протокола судебного заседания секретарем А.А. Ружавой, рассмотрел в судебном заседании дело по исковому заявлению закрытого акционерного общества «Русская недвижимость» (ИНН 7701678340, ОГРН 5067746456784) к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Джи Эйч Пи"» (ОГРН 1047796382237; ИНН 7702526051) третьи лица: Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Акционерное общество «БТА Банк» об обязанности передать земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20, 50:28:0050209:6 при участии в судебном заседании представителей сторон согласно протоколу

#### УСТАНОВИЛ:

Закрытое акционерное общество «Русская недвижимость» (далее – истец, ЗАО «Русская недвижимость») обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Джи Эйч Пи"» (далее – ответчик, ООО Управляющая компания "Джи Эйч Пи") с требованиями:

1. Обязать ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» передать ЗАО «Русская недвижимость»: земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи деревни Овчинки и земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, площадью 275 000 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи села Константиново (далее – земельный участок).

2. Осуществить регистрацию перехода права собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи деревни Овчинки и земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, площадью 275 000 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи села Константиново от общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» к закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость».

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление



- земельный участок с кадастровым номером 50-28-0010618-20, площадью 248 900 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, vicinity деревни Овчинки;

- земельный участок с кадастровым номером 50-28-0050209-6, площадью 275 000 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, vicinity села Константиново.

Кроме того, истец потребовал от ответчика осуществить государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, подать совместное заявление о государственной регистрации перехода права собственности на указанные земельный участки.

Поскольку претензия была оставлена без удовлетворения, а земельные участки не были возвращены ЗАО "Русская недвижимость", истец обратился в суд с настоящим иском.

В соответствии со статьей 1012 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управлению) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

Пунктом 1 статьи 11 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" установлено, что условия договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом определяются управляющей компанией в стандартных формах и могут быть приняты учредителем доверительного управления только путем присоединения к указанному договору в целом. Присоединение к договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом осуществляется путем приобретения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, выдаваемых управляющей компанией, осуществляющей доверительное управление этим паевым инвестиционным фондом.

В соответствии с пунктами 3, 4 статьи 11 Федерального закона от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего.

В доверительное управление закрытым паевым инвестиционным фондом и биржевым паевым инвестиционным фондом могут быть переданы денежные средства, а также иное имущество, предусмотренное инвестиционной декларацией, содержащейся в правилах доверительного управления соответствующим фондом, если возможность передачи такого имущества установлена нормативными актами Банка России (пункт 2 статьи 13 Федерального закона от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" (далее - Закон об инвестиционных фондах)).

В соответствии с пунктом 3 статьи 13 Закона об инвестиционных фондах передача в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге, не допускается.

Пунктом 87 Правил доверительного управления РЭПИФ «Перспектива - фонд второй» под управлением ООО Управляющая компания "Джи Эйч Пи" (далее - Правила) установлено, что Управляющая компания возвращает имущество лицу, передавшему его в оплату инвестиционных паев, в случае, если включение этого имущества в состав фонда противоречит Федеральному закону «Об инвестиционных фондах», нормативным

правовым актам Российской Федерации или настоящим правилам (ч. 1 п. 87 Правил) — т. 1, л. д. 63.

Согласно ч. 2 п. 88 Правил, Управляющая компания обязана была возвратить земельные участки в течение 3 (трех) месяцев с момента, когда узнала или должна была узнать, что указанное имущество не могло быть включено в состав РЭПИФ.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.06.2014 по делу № А41-18365/11 было восстановлено право залогов Банка в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 50-28-0010618-20 и 50-28-0050209-6.

Таким образом, с даты вынесения Постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.06.2014 по делу № А41-18365/11 Управляющей компанией возникло обязательство возвратить земельные участки истцу.

В соответствии со статьей 16 АПК РФ вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории РФ.

Из материалов дела следует, что истцом со ссылкой ст. 398 Гражданского кодекса Российской Федерации заявлено требование об обязанности ответчика исполнить обязательство по передаче спорного имущества.

В силу пункта 1 статьи 398 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь в собственность кредитору последний вправе требовать отсрочки этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях.

Статья 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусматривает, что заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом.

По смыслу статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации определение законом способов защиты гражданских прав направлено, в первую очередь, на максимальное восстановление нарушенного права. Перечень оснований защиты гражданских прав не является исчерпывающим и защита прав может быть осуществлена иными способами, предусмотренными законом.

Целью судебной защиты является восстановление нарушенных или оспариваемых прав. Выбор способа защиты, в конечном счете, определяется спецификой охраняемого права и характером его нарушения.

Условиями предоставления судебной защиты лицу, обратившемуся в суд с соответствующим требованием, являются принадлежające истцу субъективное материальное право или охраняемый законом интерес и факт его нарушения именно ответником. Необходимым условием применения того или иного способа защиты гражданских прав является обеспечение восстановления нарушенного права.

В соответствии со ст. 37 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" - имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть ссуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, выкупа, выкупа в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

В соответствии со ст. 39 вышеуказанного Закона, при отчуждении имущества, заложенного по договору об ипотеке, с нарушением правил пунктов 1 и 2 статьи 37 настоящего Федерального закона залогодержатель вправе по своему выбору потребовать признания сделки об отчуждении заложенного имущества недействительной и применения последствий, предусмотренных статьей 167 Гражданского кодекса Российской Федерации.



В силу части 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации Федерация недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставлении услуги) возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Требование о применении последствий недействительности сделок по своей сути является требованием не о взыскании долга, а о приведении сторон в первоначальное положение, существовавшее до совершения сделок, с возвратом каждой из сторон другой стороне всего полученного по сделкам (двусторонняя реституция).

С учетом изложенного, истцом избран надлежащий способ защиты нарушенного права, поскольку удовлетворения заявленных требований приведет к восстановлению прав и законных интересов истца.

Поскольку земельный участок не возвращен, а ответчик осуществляет самостоятельное управление имуществом, искové требование об обязанности общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джэи Эчч Пи» передать закрытому акционерному обществу "Русская недвижимость" земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи деревни Овчинки и земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, площадью 275 000 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи села Константиново подлежит удовлетворению в объеме.

Довод ответчик о пропуске истцом срока исковой давности судом рассмотрен и отклонен.

В соответствии со ст. 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года. В соответствии с п. 2 ст. 199 Гражданского кодекса Российской Федерации исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Обращаясь в суд с настоящим иском истец указал, что узнал о нарушении своего права 19.06.2014, когда Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа по делу № А41-18365/11 было восстановлено право залогов АО «БТА Банк» на земельные участки.

Трехлетний срок исковой давности, с учетом вышеуказанного постановления суда кассационной инстанции, истекает 19.06.2017.

Между тем, до подачи иска истцом приняты меры по досудебному урегулированию спора, поскольку частью 5 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей до 12.07.2017, было предусмотрено, что спор, возникающий из гражданских правоотношений, может быть передан на разрешение арбитражного суда после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении тридцати календарных дней со дня направления претензии (требования), если иные срок и (или) порядок не установлены законом либо договором.

Таким образом, до 12.07.2017 соблюдение претензионного порядка в отношении рассматриваемой категории дел являлось обязательным требованием для передачи спора на разрешение арбитражного суда.

25.04.2017 в адрес ООО «Управляющая компания «Джэи Эчч Пи» была направлена претензия, что не оспаривалось ответчиком.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 16 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 № 43 "О некоторых

вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности", согласно пункту 3 статьи 202 ГК РФ течение срока исковой давности приостанавливается, если стороны прибегли к несудебной процедуре разрешения спора, обращение к которой предусмотрено законом, в том числе к обязательному претензионному порядку. В этих случаях течение исковой давности приостанавливается на срок, установленный законом для проведения этой процедуры, а при отсутствии такого срока - на шесть месяцев со дня начала соответствующей процедуры.

С учетом указанных разъяснений и норм права, течение срока исковой давности было приостановлено на тридцатидневный срок (с 25.04.2017 по 25.05.2017), поскольку истец срока законном или договором не предусмотрено.

С учетом приостановления срока исковой давности на тридцать дней, срок исковой давности по настоящему спору истекает 19.07.2017. С настоящим иском истец обратился 13.07.2017. Следовательно, срок исковой давности истцом не пропущен.

Довод ответчика о том, что на дату подачи иска действовала новая редакция ч. 5 ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не предусматривающая обязательную процедуру урегулирования спора по внесудебному порядку, не опровергает факт приостановления течения срока исковой давности на 30 дней с даты направления претензии, поскольку в период приостановления течения срока исковой давности ч. 5 ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации действовала в редакции Федерального закона от 02.03.2016 N 47-ФЗ "О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации", предусматривающей обязательный досудебный порядок урегулирования спора по данной категории дел.

Довод ответчика о том, что истцу стало известно о нарушении своих прав 19.10.2012, с момента вынесения Дорогомиловским судом приговора по уголовному делу № 678/510, которым установлено, что ипотека в пользу АО «БТА Банк» прекращена незаконно на основании поддельного соглашения о расторжении Договора ипотеки, и что срок исковой давности следует исчислять с момента вступления в законную силу приговора - с 12.12.2012, отклоняется.

Вышеуказанный приговор был вынесен в отношении Волкова А.Д., Воробынцева Д.А., Бондаренко А.В. и Белова А.И., которые были признаны виновными в совершении преступления, предусмотренного статьей 159 частью 4 Уголовного Кодекса Российской Федерации, им было назначено наказание в соответствии с положениями действующего уголовного закона.

Соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке и сделка по передаче ЗАО «Русская недвижимость» земельных участков в счет оплаты паев реального закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-Фонд второй» были признаны недействительными по результатам рассмотрения дела № А41-18365/11. Право залогов было восстановлено Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.06.2014 по делу № А41-18365/11. Следовательно, срок исковой давности по настоящему спору подлежит исчислению с 19.06.2014.

Заявленное истцом требование об осуществлении регистрации перехода права собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи деревни Овчинки и земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, площадью 275 000 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи села Константиново от ООО «Управляющая компания «Джэи Эчч Пи» к ЗАО «Русская недвижимость» удовлетворению не подлежит, поскольку согласно нормам действующего законодательства, регистрация прав на недвижимое имущество носит заявительный характер. Доказательства соблюдения истцом порядка обращения с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности, в материалы дела не представляются.



423(2018-16796(1))



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

83\_6758127

7

В соответствии со ст.110 АПК РФ, судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых приняты судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

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

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

г. Москва  
27 февраля 2018 года

Дело № А41-56575/17

Резолютивная часть постановления объявлена 26 февраля 2018 года  
Постановление изготовлено в полном объеме 27 февраля 2018 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Боровиковой С.В.,

судей: Коновалова С.А., Немпиновой М.А.,

при ведении протокола судебного заседания: Искендеровой Я.Г.  
в судебном заседании участвуют представители:

от общества с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» в лице конкурсного управляющего Целшкова Дмитрия Валентиновича - Тимошин В.А., представитель по доверенности от 24.07.2017г.

от ООО УК «Дан Си Ай Эм» - Куралев А.В., представитель по доверенности от 21.12.2017г., Бановска В.Д., представитель по доверенности от 09.11.2016г.

от Акционерного общества «Банк ТуранАлем» - Стасюк И.В., представитель по доверенности от 29.12.2017г.

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области - представитель не явился, надлежащим образом извещен.

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу Акционерного общества «ЕТА Банк» на решение Арбитражного суда Московской области от 08 декабря 2017 года по делу № А41-56575/17, принятое судьей А.В. Гриневой,

**РЕШИЛ:**

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Джи Эйч Пи" передать закрытому акционерному обществу "Русская недвижимость" земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи деревни Овчинки и земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, площадью 275 000 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи села Константиново.

В удовлетворении остальных части заявленных требований отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Дан Эйч Пи" в пользу закрытого акционерного общества "Русская недвижимость" судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 12 000 руб.

Решение может быть обжаловано в установленном законом порядке в Десятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

А.Б. Семёнова



Не согласившись с указанным судебным актом, АО «БТА Банк» обратились в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, полагая, что судом не полностью исследованы обстоятельства, имеющие значение для дела, а так же неправильно применены нормы материального права.

Законность и обоснованность принятого судом первой инстанции решения проверены арбитражным апелляционным судом в порядке, установленном статьями 258, 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

От Акционерного общества «Банк ТуранАлем» поступило ходатайство о замене ответчика ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» на ООО УК «Джи Си Ай Эм» в связи со сменой наименования.

В судебном заседании арбитражного апелляционного суда представитель АО «БТА Банк» доводы апелляционной жалобы поддержал в полном объеме, просил решение суда первой инстанции отменить, принять по делу новый судебный акт.

Представитель ответчика против удовлетворения апелляционной жалобы возражал, сославшись на законность и обоснованность принятого по делу судебного акта. Представитель ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» поддержал заявленное ходатайство, просил суд проигнорировать смену наименования.

Суд апелляционной инстанции, оценив представленные в обоснование заявления о смене наименования документы, призвал замену ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» на ООО УК «Джи Си Ай Эм».

Апелляционная жалоба рассмотрена в соответствии со статьями 121 – 123, 153, 156 АПК РФ в отсутствие представителей Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, извещенного надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в том числе публично, путем размещения информации на официальном сайте суда [www.10am.arbitr.ru](http://www.10am.arbitr.ru).

Заслушав представителей лиц, участвующих в деле, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, арбитражный апелляционный суд находит апелляционную жалобу не подлежащей удовлетворению.

по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» в лице конкурсного управляющего Целикова Дмитрия Валентиновича к ООО УК «Джи Си Ай Эм» третьи лица: Акционерное общество «Банк ТуранАлем» (АО «БТА Банк»), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области об обязанности передать земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313.31.

#### УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» в лице конкурсного управляющего Целикова Дмитрия Валентиновича (далее – истец, ООО «ЦентрИнвест») обратилось в арбитражный суд с иском заявленным к Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» доверительному управляющему рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-Фонд второй» (далее – ООО УК «Джи Эйч Пи», Управляющая компания), с требованиями: 1. обязать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» передать обществу с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313.31, площадью 29 800 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, городская округ Домодедово, вблизи деревни Ползваново; 2. осуществить регистрацию перехода права собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313.31, площадью 29 800 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, городская округ Домодедово, вблизи деревни Ползваново; 3. осуществить регистрацию права собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313.31, площадью 29 800 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, городская округ Домодедово, вблизи деревни Ползваново; 4. обязать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» возместить обществу с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены Акционерное общество «Банк ТуранАлем» (АО «БТА Банк»), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Решением Арбитражного суда Московской области от 08 декабря 2017 года по делу № А41-56575/17 в удовлетворении исковых требований отказано.

Как следует из материалов дела, 17.08.2010 ООО «ЦентрИнвест» (далее - Общество) приобрело инвестиционные или рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива - фонд второй» (далее - РЭПИФ). В счет оплаты паёв передано принадлежащий обществу на праве собственности земельный участок площадью 29 800 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи дер. Полианово, с кадастровым номером 50:28:0050313.31 в состав имущества, составляющего РЭПИФ. Указанное обстоятельство подтверждается актом приема-передачи земельных участков от 17.08.2010 (л.д. 49-53).

Из названного акта следует, что права на земельный участок переданы Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Флеманг Фэмили энд Партнерс» (доверительный управляющий закрытым паевым инвестиционным фондом, в настоящее время переименован - в ООО УК «Джи Энт Пи»),

Между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО «БТА Банк» 29.01.2007 был заключен договор об ипотеке, предметом которого, среди прочего, являлись земельные участки: 28.03.2008 между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «ЦентрИнвест» был заключен договор купли-продажи земельного участка, на основании которого право собственности на земельный участок перешло к ООО «ЦентрИнвест».

06.10.2008 было подписано соглашение о расторжении договора ипотеки. В феврале 2009 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области были погашены записи об обременении земельных участков ипотекой.

Впоследствии АО «БТА Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском о признании сделки - соглашения о расторжении договора об ипотеке недействительной, восстановлении права залога, признании недействительными сделок по распоряжению предметом залога.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 по делу № А41-18371/11 соглашение от 06.10.2008 признано недействительным, восстановлено право залога АО «БТА Банк» на земельные участки, в том числе на земельный участок площадью 29 800 кв.м., с кадастровым номером 50:28:0050313.31.

Как указал истец, с момента вступления в законную силу судебного акта по делу №А41-18371/11 - 25.12.2014 о восстановлении права залога Банка у Управляющей

компании возникло договорное обязательство возвратить земельные участки Обществу. Поскольку, вступившим в законную силу судебным актом, признана недействительной сделка по расторжению договора об ипотеке и восстановлено право залога Банка на земельные участки, следует исходить из того, что названное недвижимое имущество было обременено залогом и в момент внесения его в РЭПИФ.

Кроме того, ООО «ЦентрИнвест» указало, что названная обязанность возникла у ответчика не только вследствие признания сделки недействительной, а в первую очередь, в силу восстановления судом права залога Банка в отношении земельных участков.

Иными словами, восстановление права залога породило предусмотренную пунктом 87 Правил обязанность Управляющей компании осуществить возврат земельных участков, неправомерно включенных в состав имущества, составляющего РЭПИФ

Ссылаясь на то, что имущество (земельные участки), переданное Обществом в закрытый паевой инвестиционный фонд в соответствии с законом не подлежали передаче в фонд и, как следствие, у ответчика имеются обязательства по возврату земельного участка истцу, ООО «ЦентрИнвест» обратилось в Арбитражный суд Московской области с настоящими требованиями.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции исходил из того, что требования основаны на положениях прекращенного договора доверительного управления, который уже не может породить обязательство. Кроме того, указал на пропуск срока исковой давности.

Оспаривая решение суда первой инстанции по мотивам, изложенным в апелляционной жалобе АО «БТА Банк» указывает, что решение суда необоснованное. Апелляционный суд считает выводы суда первой инстанции обоснованными в силу следующего.

Согласно части 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обрести в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим кодексом. В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) защита гражданских прав осуществляется, в том числе, путем признания к исполнению обязанности в натуре.



На основании статьи 398 ГК РФ, в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в возмездное пользование кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях.

В пункте 61 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в случае, если обязательство продавца передать недвижимость не исполнено, покупатель вправе в исковом заявлении соединить требования об исполнении продавцом обязанности по передаче (абзац седьмой статьи 12 ГК РФ, статья 398 ГК РФ) и о регистрации перехода права собственности. При этом требование о регистрации перехода права собственности не может быть удовлетворено, если суд откажет в удовлетворении требования об исполнении обязанности продавца передать недвижимость.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11 Федерального закона от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (далее - ЗФ «Об инвестиционных фондах»), условия договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом (далее - правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом) определяются управляющей компанией в стандартных формах и могут быть приняты управителем доверительного управления только путем присоединения к указанному договору в целом. Присоединение к договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом осуществляется путем приобретения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда (далее - инвестиционный пай), выдаваемых управляющей компанией, осуществляющей доверительное управление этим паевым инвестиционным фондом.

Пунктом 87 Правил доверительного управления РЭИИФ «Перспектива - фонд второй» под управлением Управляющей компании (далее - «Правила»), Управляющая компания возвращает имущество лицу, передавшему его в оплату инвестиционных паев, в случае, если включение этого имущества в состав фонда противоречит Федеральному

закону «Об инвестиционных фондах», нормативным правовым актам Российской Федерации или настоящим правилам.

Положениями статьи 13 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» установлен императивный запрет на передачу в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге.

В соответствии с пунктом 1 статьи 14 Федерального закона «Об инвестиционных фондах», инвестиционный пай является именной ценной бумагой, удостоверяющей долю его владельца в праве собственности на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, право требовать от управляющей компании надлежащего доверительного управления паевым инвестиционным фондом, право на получение денежной компенсации при прекращении договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом со всеми владельцами инвестиционных паев этого фонда (прекращении паевого инвестиционного фонда). Соответственно, выбытие части имущества фонда, само по себе не исключает существования отдельных паев, однако их доходность может уменьшиться.

Как усматривается из материалов дела, на основании акта приема-передачи земельных участков от 17.08.2010, ООО «ЦентрИнвест» были переданы ответчику права на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313-31, площадью 29 800 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, городская округ Домодедово, вблизи деревни Поливаново.

На дату подачи искового заявления договор доверительного управления, которым являются Правила доверительного управления Фондом в соответствии с пунктом 1 статьи 11 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (далее - «Закон об инвестиционных фондах»), между истцом и ответчиком прекращен в связи с отчуждением ООО «ЦентрИнвест» всех принадлежащих ему инвестиционных паев Фонда. Факт того, что истцу не принадлежат инвестиционные пай Фонда в материалах дела подтверждается Справкой ОАО АКБ «РОСБАНК» № 003531702100010555 от 10.02.2017, свидетельствующей, что единственным пайщиком Фонда является Банк России.

погашение инвестиционных паев носит заявительный характер, в связи с чем отсутствует возможность применения двусторонней реституции.

Кроме того, ответчиком было заявлено о пропуске Обществом срока исковой давности при обращении в суд с рассматриваемыми требованиями. Исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

В силу части 2 статьи 199 ГК РФ истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

На основании части 1 статьи 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12.11.2001 № 15, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.11.2001 № 18 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», если в ходе судебного разбирательства будет установлено, что сторона по делу пропустила срок исковой давности, то при наличии заявления надлежащего лица об истечении срока исковой давности суд вправе отказать в удовлетворении требования именно по этим мотивам.

К искам, направленным на осуществление зарегистрированного права, применяется общий срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 ГК РФ.

Обращаясь в суд с настоящими требованиями 20.07.2017 истец указал на то, что срок исковой давности начал течь с момента вступления в силу судебного акта по делу № А41-18371/11 и к моменту его обращения в суд не пропущен.

Между тем названное утверждение противоречит положениям статьи 200 ГК РФ, а также выводам о пропуске ООО «ЦентрИнвест» исковой давности, сделанным в решении Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017, постановлении Деятого арбитражного апелляционного суда от 17.05.2017, постановлении Арбитражного суда Московского округа от 29.08.2017 по делу № А41-19679/16 по требованиям ООО «ЦентрИнвест» к Управляющей компании, направленным на признание за Обществом права собственности на земельный участок.

В силу пункта 2 статьи 11 Закона об инвестиционных фондах договор доверительного управления паевым инвестиционным фондом заключается с лицами, которые приобрели инвестиционные пай фонда.

В соответствии с пунктом 1 статьи 47 Закона об инвестиционных фондах ресур владельцы инвестиционных паев - система записей о владельцах инвестиционных паев и количестве принадлежащих им инвестиционных паев. Соответственно, договор доверительного управления фондом в каждый момент времени считается заключенным с лицами, указанными в качестве владельцев в реестре владельцев инвестиционных паев фонда.

Таким образом, с учетом отуждения ООО «ЦентрИнвест» инвестиционных паев Фонда, к дате предъявления иском требований прекращены все обязательства ответчика перед Обществом из договора доверительного управления.

При этом, ГК РФ, иные акты гражданского законодательства, Закон об инвестиционных фондах, иные нормативные правовые акты, Правила доверительного управления Фондом не содержат положений о том, что у Управляющей компании паевого инвестиционного фонда возникают или могут возникнуть обязательства из договора доверительного управления фондом после прекращения указанного договора.

Кроме того, требования о применении последствий недействительности сделки по передаче иском земельных участков счет оплаты паев Фонда уже были предметом рассмотрения по делу № А41-18371/11, в котором ООО УК «Джи Эйч Пи» и ООО «ЦентрИнвест» являлись ответчиками.

Постановлением Деятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-18371/11 от 25.12.2014 сделка по внесению земельных участков в оплату инвестиционных паев Фонда была признана недействительной, однако в удовлетворении требований о применении последствий недействительности данной сделки в виде возврата земельного участка в собственность ООО «ЦентрИнвест» было отказано.

При этом, в судебных актах по делу № А41-18371/11 судьи указали на то, что применение двусторонней реституции в виде возврата земельных участков в собственность лица, передавшего их в оплату инвестиционных паев, и погашения указанных инвестиционных паев не представляется возможным ввиду того, что



установленные судом при рассмотрении одного дела, принимаются другим судом по другому делу, если они имеют значение для разрешения настоящего дела.

Тем самым преюдициальность служит средством поддержания непротиворечивости судебных актов и обеспечивает действие принципа правовое определенности.

Согласно пункту 2 статьи 11 ФЗ «Об инвестиционных фондах» выдел в натуре доли из имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, не допускается. Соответственно, переданное в оплату паев имущество не может быть возвращено в одностороннем порядке, поскольку после включения в состав фонда оно перестает быть единоличной собственностью пайщика, а становится общей долевой собственностью всех пайщиков фонда. Общая долевая собственность прекращается по основаниям и в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ, в котором не предусмотрена возможность в одностороннем порядке лишить участника долевой собственности без предоставления возмещения, за исключением случая, указанного в статье 243 ГК РФ (конфискация).

В соответствии с подпунктом 13 пункта 1 статьи 17 ФЗ «Об инвестиционных фондах» правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом должны содержать порядок и сроки передачи имущества в оплату инвестиционных паев, а также его возврата, если инвестиционные паи не могут быть выданы в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Таким образом, согласно Закону возврат переданного в оплату паев имущества осуществляется, только если инвестиционные паи в счет этого имущества не выданы. На основании подпункта 2 пункта 1 статьи 40 ФЗ «Об инвестиционных фондах» управляющая компания, действуя в качестве доверительного управляющего активами паевого инвестиционного фонда, не вправе безвозмездно отчуждать имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд.

Пунктом 19.1. статьи 13.2. названного Закона предусмотрен единственный случай, когда имущество может быть возвращено после выдачи паев (в случае отказа Банка России в регистрации изменений и дополнений в правила доверительного управления в части, касающейся количества выданных инвестиционных паев этого фонда) и при этом установлено, что одновременно подлежат погашению паи, выданные на это имущество.

Так, учитывая, что рассматриваемое исковое заявление было подано за пределами трех лет с даты, когда истцу стало известно о нарушении своего права и о незаконности прекращения ипотеки, самой поздней из которых является 12.12.2012, суд обоснованно указал, что истцом пропущен срок исковой давности для обращения с настоящим иском.

Доводы изложенные в апелляционной жалобе, отклоняются по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельство, установленный вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица, то есть имеет преюдицию.

Преюдиция - это установление судом конкретных фактов, которые закрепляются в мотивировочной части судебного акта и не подлежат повторному судебному установлению при последующем разбирательстве иного спора между теми же лицами.

Частью 2 статьи 69 АПК РФ предусмотрено, что обстоятельство, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

В силу части 2 статьи 69 АПК РФ к числу имеющих преюдициальное значение обстоятельств относятся не только восстановление права залога, но и отказ в возврате ООО «ЦентрИнвест» земельных участков.

В деле № А41-18371/11 участвовали лица, являющиеся сторонами в настоящем деле, - истец, ответчик, АО «БТА Банк», Росреестр по Московской области.

При этом закон не связывает возможность применения преюдиции с тождественностью требований, предмета или основания иска, и также не увязывает данное обстоятельство с тождественностью процессуального положения лиц, участвующих в деле. В ходе арбитражного производства не подлежат доказыванию и не допускают опровержения преюдициально установленные (предпринятые) обстоятельства. Признание преюдициального значения судебного решения, будучи направленным на обеспечение стабильности и общеобязательности судебного решения, исключение возможного конфликта судебных актов, предполагает, что факты,

Таким образом, обязательства по одностороннему возврату паищику внесенного имущества Закон допускаются только при условии, если это имущество еще не стало объектом долевой собственности всех пайщиков и если на это имущество еще не выданы пайи.

Из материалов дела усматривается, что на переданные истцом земельные участки долевая собственность пайщиков возникла в дату выдачи паяв 20.09.2010. Обществу были выданы инвестиционные пайи в счет внесенных в оплату паяв земельного участка.

При таких обстоятельствах, возврат земельного участка противоречит требованиям статьи 11, пункту 1 статьи 14, подпункту 13 пункта 1 статьи 17, подпункту 2 пункта 1 статьи 40 Закона об инвестиционных фондах. Таким образом, ООО «ЦентрИнвест» неверно истолкованы положения ФЗ «Об инвестиционных фондах», пункты 87, 88 Правил доверительного управления ГЗИФ «Перспектива - фонд в торгах», не допускающие возврата внесенного инвесторами при формировании фонда имущества после завершения процедуры выдачи инвестиционных паяв, в оплату которых было передано имущество.

Доводы заявителя, изложенные в апелляционной жалобе, не содержат фактов, которые не были бы проверены и не учтены судом первой инстанции при рассмотрении дела и имели бы юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, в связи с чем, признаются апелляционным судом несостоятельными и не могут служить основанием для отмены оспариваемого решения Арбитражного суда Московской области.

Доводы заявителя апелляционной жалобы не могут быть приняты во внимание, поскольку не опровергают выводов суда первой инстанции, а лишь выражают несогласие с ними, что не может являться основанием для отмены судебного акта.

При изложенных обстоятельствах апелляционный суд считает, что выводы суда первой инстанции основаны на полном и всестороннем исследовании материалов дела, при правильном применении норм действующего законодательства.

Нарушений норм процессуального права, являющихся безусловным основанием к отмене судебного акта, судом первой инстанции не допущено. Оснований для отмены обжалуемого судебного акта не имеется.

Руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 1 статьи 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### **ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Московской области от 08 декабря 2017 года по делу № А41-56575/17 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление арбитражного суда апелляционной инстанции может быть обжаловано в арбитражный суд кассационной инстанции в срок, не превышающий двух месяцев со дня его вступления в законную силу.

Председательствующий

С.В. Боровикова

Судьи

С.А. Коновалов

М.А. Немчинова





ЗАО «Русская недвижимость» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском заявлением к ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» с требованиями:

1. Обязать ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» передать ЗАО «Русская недвижимость»: земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, vicinity деревни Овчинки и земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, площадью 275 000 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, vicinity села Константиново (далее – земельный участок).

2. Осуществить регистрацию перехода права собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, vicinity деревни Овчинки и земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, площадью 275 000 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, vicinity села Константиново от общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» к закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость».

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Акционерное общество «БТА Банк».

Решением Арбитражного суда Московской области от 09 февраля 2018 года по делу №А41-54516/17 искомые требования ЗАО «Русская недвижимость» удовлетворены в части. Суд решил: обязать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» передать закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость» земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, vicinity деревни Овчинки и земельный участок с кадастровым номером

## ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, www.10aas.arbitr.ru

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва  
22 мая 2018 года

Дело № А41-54516/17

Резолютивная часть постановления объявлена 15 мая 2018 года  
Постановление изготовлено в полном объеме 22 мая 2018 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего судьи Козлова С.А.,  
судей Бархатова В.Ю., Боровиковой С.В.,  
при ведении протокола судебного заседания: Русаковым В.О.,  
при участии в заседании:  
от ООО «Джи Эйч Пи»: Бягоска В.Д., по доверенности от 09.04.2018, Курашев А.В.,  
по доверенности от 16.03.2018;

от ЗАО «Русская недвижимость»: Калинин Д.А., по доверенности от 25.09.2017;  
от Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

картографии по Москве: не явились, извещены,  
от АО «БТА Банк»: не явились, извещены,  
рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу ООО «Джи Эйч Пи» на  
решение Арбитражного суда Московской области от 09 февраля 2018 года по делу №  
А41-54516/17, принятое судьей Семеновой А.Б. по исковому заявлению ЗАО «Русская  
недвижимость» к ООО «Джи Эйч Пи», третьим лицам: Управлению федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Акционерное  
общество «БТА Банк», об обязанности передать земельные участки.

УСТАНОВИЛ:

50:28:0050209/6, площадью 275 000 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Дододево, вблизи села Константиново.

Не согласившись с указанным решением, ООО «Джи Ай Си Эм» обжаловало его в апелляционном порядке.

Стороны направили в судебное заседание своих представителей, представитель иста поддержал доводы апелляционной жалобы, представитель ответчика против указанных доводов возражал.

Третьи лица своих представителей в судебное заседание не направили.

Дело рассмотрено в соответствии со ст. ст. 121 - 124, 153, 156 АПК РФ в отсутствие представителей лиц, извещенных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, но не явившихся в заседание и не направивших своих представителей, в том числе публично путем размещения информации на официальном сайте суда [www.10aas.arbitr.ru](http://www.10aas.arbitr.ru).

Законность и обоснованность принятого решения проверены апелляционной инстанцией в порядке статей 266, 268 АПК РФ.

Изучив представленные в дело доказательства, заслушав представителей сторон, рассмотрев доводы апелляционной жалобы, суд апелляционной инстанции полагает обжалуемое решение подлежащим отмене, исходя из следующего.

Как следует из материалов дела, между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк» заключен договор об ипотеке от 29.01.2007, предметом которого, являлись и земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0010618.20 и 50:28:0050209/6.

06.10.2008 было подписано соглашение о расторжении договора ипотеки.

В феврале 2009 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области были погашены записи об обременении земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:0010618.20 и 50:28:0050209/6 ипотекой.

17.08.2010 ЗАО «Русская недвижимость» приобрело инвестиционные паи рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива - фонд второй» (РЭПИФ), передав в счет оплаты паев по акту приема-передачи от 17.08.2010 принадлежащие истцу на праве собственности земельные участки с кадастровыми

номерами 50:28:0010618.20 и 50:28:0050209/6 в состав имущества, составляющего РЭПИФ.

Согласно акту приема-передачи от 17.08.2010 земельные участки переданы обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Флеминг Фэмбли энд Партнерс» (доверительный управляющий закрытым паевым инвестиционным фондом, в настоящее время переименован - в общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Джи Эйч Пи»).

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014 по делу №А41-18365/11 признано недействительным соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке, а также признана недействительной сделка по передаче ЗАО «Русская недвижимость» земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»; площадью 275 000 кв м., кадастровый номер 50:28:0050209/0006, площадью 248 900 кв м., кадастровый номер 50:28:0010618.0020.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.06.2014 по делу №А41-18365/11 было восстановлено право залога Банка в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:0010618.20 и 50:28:0050209/6.

Решением Арбитражного суда Московской области от 30.03.2015 по делу №А41-73160/14 ЗАО «Русская недвижимость» признано несостоятельным (банкротом), в отношении общества открыто конкурсное производство.

Как указывает истец, с учетом вступивших в законную силу судебных актов по делу №А41-18365/11, восстановивших право залога Банка на земельные участки, земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0010618.20 и 50:28:0050209/6 не могли быть переданы в фонд, поскольку они были обременены залогом в момент их внесения в состав имущества РЭПИФ.

Исходя из изложенного, истец обратился в суд с рассматриваемыми требованиями.

Удовлетворяя искивые требования, суд первой инстанции указал, что земельный участок не возвращен, а ответчик, в нарушение положений действующего законодательства, осуществляет доверительное управление имуществом, находящемся в залоге.



В соответствии с пунктом 3 статьи 13 Закона об инвестиционных фондах передача в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге, не допускается.

В соответствии со статьей 1014 ГК РФ учредителем доверительного управления является собственник имущества, а в случаях, предусмотренных статьей 1026 настоящего кодекса, другое лицо.

Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему (абзац второй п.1 ст. 1012 ГК РФ).

Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя (п.2 ст.1012 ГК РФ).

Таким образом, обременение имущества доверительным управлением следует за титульным собственником этого имущества. При отчуждении собственником имущества, находящегося в доверительном управлении, происходит не только смена титульного собственника имущества, но и смена учредителя управления в отношении указанного имущества. В любой момент времени учредителем управления является то лицо, которое является собственником находящегося в доверительном управлении имущества.

В связи с изложенным, возврат имущества из доверительного управления может быть осуществлен только лицу, который является собственником возвращаемого имущества.

Согласно п.1 ст.14 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» количество принадлежащих лицу инвестиционных паев определяет размер его доли в праве собственности на имущество, составляющее фонд.

В соответствии с п.2.1, ст. 15 Закона об инвестиционных фондах при государственной регистрации прав на имущество для включения его в состав паевого инвестиционного фонда запись о зарегистрированном праве должна содержать сведения о том, что собственники указанного имущества и данные о них устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре

Между тем, суд первой инстанции не учел следующее.

В соответствии со статьей 1012 ГК РФ по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

Пунктом 1 статьи 11 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» установлено, что условия договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом определяются управляющей компанией в стандартных формах и могут быть приняты учредителем доверительного управления только путем присоединения к указанному договору в целом. Присоединение к договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом осуществляется путем приобретения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, выдаваемых управляющей компанией, осуществляющей доверительное управление этим паевым инвестиционным фондом.

В соответствии с пунктами 3, 4 статьи 11 Федерального закона от 29 ноября 2001 года N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверяемые ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего.

В доверительное управление закрытым паевым инвестиционным фондом и биржевым паевым инвестиционным фондом могут быть переданы денежные средства, а также иное имущество, предусмотренное инвестиционной декларацией, содержащейся в правилах доверительного управления соответствующим фондом, если возможность передачи такого имущества установлена нормативными актами Банка России (пункт 2 статьи 13 Федерального закона от 29 ноября 2001 года N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»).

владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, с указанием названия (индивидуального обозначения) паевого инвестиционного фонда

В силу указанных норм истец осуществил отчуждение доли в праве собственности на земельное участку путем продажи 12 октября 2010 года всех принадлежащих ему инвестиционных паев компании Стэйтауэр Интерпрайз Лимитед, что подтверждается справкой ОАО АКБ «Росбанк» №003531702100010555 от 10.02.2017.

В соответствии со статьей 14 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» инвестиционный пай закрытого паевого инвестиционного фонда удостоверяет также право владельца этого пая требовать от управляющей компании погашения инвестиционного пая и выплаты в связи с этим денежной компенсации, соразмерной приходящейся на него доле в праве общей собственности на имущество, составляющее этот фонд, в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, право участвовать в общем собрании владельцев инвестиционных паев и, если правилами доверительного управления этим фондом предусмотрена выплата дохода от доверительного управления имуществом, составляющим этот фонд, право на получение такого дохода.

Поскольку ЗАО «Русская недвижимость» владельцем инвестиционных паев не является, апелляционный суд приходит к выводу о том, что истец утратил право требования к паевому инвестиционному фонду.

Таким образом, оснований для удовлетворения исковых требований не имеется.

Исходя из изложенного, обжалуемое решение подлежит отмене, а исковые требования удовлетворению не подлежат.

Руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 2 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Московской области от 09 февраля 2018 года по делу №А41-54516/17 отменить.

В удовлетворении исковых требований ЗАО «Русская недвижимость» отказать.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Московского округа в течение двух месяцев со дня его принятия (подготовки в полном объеме) через суд первой инстанции.

Председательствующий

С.А. Коновалов

Судьи

В.Ю. Бархатов

С.В. Боровикова



принятое судьей Боровиковой С.В., Кополовым С.А., Немчиновой М.А., по заявлению ООО «ЦентриИнвест» в лице конкурсного управляющего Целикова Д.В.  
к ООО УК «Джи Си АИ ЭМ»  
третьи лица: АО «БТА Банк», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
об обязанности совершить действия

УСТАНОВИЛ: ООО «ЦентриИнвест» в лице конкурсного управляющего Целикова Д.В. (далее истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением:  
об обязанности ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (далее ответчик) передать ООО «ЦентриИнвест» земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313.31, площадью 29 800 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи деревни Поповново;  
осуществить регистрацию перехода права собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313.31, площадью 29 800 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи деревни Поповново от ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» к ООО «ЦентриИнвест».

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены АО «БТА Банк», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.  
Решением Арбитражного суда Московской области от 08.12.2017, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.02.2018, в удовлетворении заявленных требований отказано.

ООО «ЦентриИнвест» в лице конкурсного управляющего Целикова Д.В. подана кассационная жалоба, согласно которой истец просит решение и



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезневская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,  
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: [info@fasmo.arbitr.ru](mailto:info@fasmo.arbitr.ru)

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва  
30 мая 2018 года      Дело № А41-56575/2017

Резолютивная часть постановления объявлена 24 мая 2018 года  
Полный текст постановления изготовлен 30 мая 2018 года

Арбитражный суд Московского округа  
в составе:  
председательствующего о-судьи Григорьевой И. Ю.,  
судей Кузнецова В. В., Латыповой Р. Р.,  
при участии в заседании:  
от заявителя – Калинин Д.А. по доверен. от 05.12.2017,  
от заинтересованного лица – Курашев А.В. по доверен. от 16.03.2018,  
от третьих лиц  
от АО «БТА Банк» – Доржиев А.А. по доверен. от 19.03.2018,  
рассмотрев 24 мая 2018 года в судебном заседании кассационную жалобу  
АО «БТА Банк»  
на решение от 08 декабря 2017 года  
Арбитражного суда Московской области  
принятое судьей Гриневой А.В.,  
на постановление от 27 февраля 2018 года  
Десятого арбитражного апелляционного суда,

3

постановление судов первой и апелляционной инстанций отменить, дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

В обоснование доводов жалобы заявитель ссылается на неправильное применение судами норм материального и процессуального права, несоответствие выводов суда установленным по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам.

Представитель конкурсного управляющего Целикова Д.В. в судебном заседании суда кассационной инстанции поддержал доводы жалобы.

Представитель ООО УК «Джи Си Ай Эм» возражал против удовлетворения кассационной жалобы, считая решение Арбитражного суда Московской области и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда законными и обоснованными. Представлен письменный отзыв на жалобу.

Представитель АО «БТА Банк» поддержал доводы кассационной жалобы. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в судебное заседание не явилось, считается извещенным в соответствии со статьями 121-123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации о времени и месте судебного разбирательства, дело в соответствии с частью 3 статьи 284 названного Кодекса рассматривается в его отсутствие. Письменный отзыв на жалобу не представлен.

Обсудив доводы кассационной жалобы, проверив в порядке статей 284, 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судами первой и апелляционной инстанций норм материального и процессуального права, а также соответствие выводов в указанных судебных актах фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам, кассационная инстанция пришла к выводу, что обжалуемое решение и постановление подлежат оставлению без изменения, кассационная жалоба – без удовлетворения.

Судами установлено, что ООО «ЦентриИнвест» приобрело 17.08.2010 инвестиционные паи рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» (далее – РЭПИФ), в счет оплаты паев передало принадлежащий обществу на праве собственности земельный участок площадью

4

29 800 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи дер. Попованово, с кадастровым номером 50:28:0050313:31 в состав имущества, составляющего РЭПИФ.

Согласно акту приема-передачи земельных участков от 17.08.2010 права на земельный участок переданы ООО «Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнерс» (доверительный управляющий закрытым паевым инвестиционным фондом, в настоящее время переименован - в ООО УК «Джи Си Пи»).

Между ООО «ИвестХолдингСтрой» и АО «БТА Банк» заключен договор об ипотеке от 29.01.2007, предметом которого среди прочего являлись земельные участки.

Между ООО «ИвестХолдингСтрой» и ООО «ЦентриИнвест» заключен договор купли-продажи земельного участка от 28.03.2008, на основании которого право собственности на земельный участок перешло к ООО «ЦентриИнвест».

Судами установлено, что 06.10.2008 подписано соглашение о расторжении договора ипотеки. В феврале 2009 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области погашены записи об обременении земельных участков ипотекой.

Впоследствии АО «БТА Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском о признании сделки - соглашения о расторжении договора об ипотеке недействительной, восстановлении права залога, признании недействительными сделок по распоряжению предметом залога.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 по делу № А41-1837/11 соглашение от 06.10.2008 признано недействительным, восстановлено право залога АО «БТА Банк» на земельные участки, в том числе на земельный участок площадью 29 800 кв.м, с кадастровым номером 50:28:0050313:31.

Полагая, что имущество (земельные участки), переданное обществом в закрытый паевый инвестиционный фонд в соответствии с законом не подлежали передаче в фонд и, как следствие, у ответчика имеются обязательства по



29 800 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи деревни Поливаново.

На дату подачи искового заявления договор доверительного управления, которым являются Правила доверительного управления Фондом в соответствии с пунктом 1 статьи 11 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» между истцом и ответчиком прекращен в связи с отуждением ООО «ЦентрИнвест» всех принадлежащих ему инвестиционных паев Фонда.

В соответствии с пунктом 2 статьи 11 Закона об инвестиционных фондах договор доверительного управления паевым инвестиционным фондом заключается с лицами, которые приобрели инвестиционные паи фонда.

Суды пришли к выводу, что с учетом отуждения ООО «ЦентрИнвест» инвестиционных паев Фонда к дате предъявления истцом требований прекращены все обязательства ответчика перед обществом из договора доверительного управления.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-18371/11 от 25.12.2014 сделка по внесению земельных участков в оплату инвестиционных паев Фонда признана недействительной, однако в удовлетворении требований о применении последствий недействительности данной сделки в виде возврата земельного участка в собственность ООО «ЦентрИнвест» отказано.

В судебных актах по делу № А41-18371/11 суды указали на то, что применение двусторонней реституции в виде возврата земельных участков в собственность лица, передавшего их в оплату инвестиционных паев, и погашения указанных инвестиционных паев не представляется возможным ввиду того, что погашение инвестиционных паев носит заявительный характер, в связи с чем отсутствует возможность применения двусторонней реституции.

При рассмотрении дела в суде первой инстанции ответчик заявил о пропуске обществом срока исковой давности при обращении в суд с рассматриваемыми требованиями.

возврату земельного участка истцу, ООО «ЦентрИнвест» обратилось в Арбитражный суд Московской области с настоящими требованиями.

В соответствии со статьей 398 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в возмездное пользование кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 61 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в случае, если обязательство продавца передать недвижимость не исполнено, покупатель вправе в исковом заявлении соединить требования об исполнении продавцом обязанности по передаче (абзац седьмой статьи 12 ГК РФ, статья 398 ГК РФ) и о регистрации перехода права собственности. При этом требование о регистрации перехода права собственности не может быть удовлетворено, если суд откажет в удовлетворении требования об исполнении обязанности продавца передать недвижимость.

Пунктом 87 Правил доверительного управления РЭПИФ «Перспектива – фонд второй» под управлением Управляющей компании предусмотрено, что управляющая компания возвращает имущество лицу, передавшему его в оплату инвестиционных паев, в случае, если включение этого имущества в состав фонда противоречит Федеральному закону «Об инвестиционных фондах», нормативным правовым актам Российской Федерации или настоящим правилам.

Статьей 13 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» установлен императивный запрет на передачу в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге.

Судами установлено, что ООО «ЦентрИнвест» переданы ответчику права на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, площадью

7

Согласно пункту 1 статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса.

Течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (пункт 1 статьи 200 указанного Кодекса).

Суды пришли к выводу, что истцу стало известно о нарушении своего права и о незаконности прекращения ипотеки, самой похдней из которых является 12.12.2012.

Вступившими в законную силу судебными актами по делу № А41-19679/2016 установлено обстоятельство пропуска ООО «ЦентрИнвест» исковой давности по требованиям ООО «ЦентрИнвест» к Управляющей компании, направленным на признание за обществом права собственности на земельный участок.

Пунктом 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

При таких обстоятельствах суды пришли к правильному выводу о пропуске истцом срока давности для обращения в суд с настоящим иском.

Вывод судов соответствует обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам, сделан при правильном применении норм материального и процессуального права.

Доводы заявителя жалобы, приведенные им в обоснование несогласия с обжалуемыми судебными актами, ошибочны и основаны на неправильном толковании норм законодательства, направлены на переоценку имеющихся в деле доказательств, что в силу норм статей 286, часть 2 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации недопустимо в кассационной инстанции.

Оснований, установленных статьей 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены обжалуемых в кассационном

8

порядке судебных актов не имеется, в связи с чем кассационная жалоба удовлетворению не подлежит.

Руководствуясь статьями 274, 284, 286, пунктом 1 части 1 статьи 287, статьей 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Московского округа

#### ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 08 декабря 2017 года и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 27 февраля 2018 года по делу № А41-56575/17 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения

Председательствующий-судья:

И. Ю. Григорьева

Судьи:

В. В. Кузнецов

Р. Р. Латыпова





106828\_1322073

2

третьи лица. Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Акционерное общество "БТА Банк", об обязанности передать земельные участки.

Руководствуясь статьями 176, 274, 284, 286, пунктом 1 части 1 статьи 287, статьей 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Московского округа

#### ПОСТАНОВИЛ:

Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 22 мая 2018 года по делу № А41-54516/17 оставить без изменения, а кассационную жалобу без удовлетворения.

Председательствующий-судья

О.В. Каменская

Судьи

И.Ю. Григорьева

В.В. Кузнецов



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селеznёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994, официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru>  
e-mail: [info@fasmo.arbitr.ru](mailto:info@fasmo.arbitr.ru)

ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
(резолуптивная часть)

г. Москва  
20.09.2018

Дело № А41-54516/2017

Арбитражный суд Московского округа  
в составе:  
председательствующего-судьи Каменской О.В.,  
судей Григорьевой И.Ю., Кузнецова В.В.  
при участии в заседании:

от ООО "Джи Ай Си Эм": Бановска В.Д., по доверенности от 09.04.2018,

от ЗАО "Русская недвижимость": Калинин Д.А., по доверенности от 05.09.2017;

от Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве: не явились, извещены,

от АО "БТА Банк": не явились, извещены,

рассмотрев 20 сентября 2018 года в судебном заседании кассационную жалобу акционерного общества «БТА Банк»

на постановление от 22 мая 2018 года,

Десятого арбитражного апелляционного суда

принятое судьями Коноваловым С.А., Бархатовым В.Ю., Боровиковой С.В.,

по делу № А41-54516/17,

по исковому заявлению ЗАО "Русская недвижимость"

к ООО "Джи Ай Си Эм",





## Приложение 2. Информация об аналогах Аналог №1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/269042968/>

**Коммерческая земля, 9,23 га**

Московская область, Домодедовский городской округ, Тургнево д/дерева. На карте:  
А/ Симферопольское шоссе 38 км от МКАД А/ Новошадринское шоссе 39 км от МКАД

55 200 000 Р

Следить за изменением цены  
Продолжить свою цену

Например, 53 544 000

Цена за гектар: 5 980 499 Р  
Налог: УОН

**Показать телефон**  
Написать

Удобная компания  
ID 33160103  
Документы проверены

Срок: от 7 лет, мин. от 10%  
**Лизинг коммерческой недвижимости**  
Срок: от 7 лет, мин. от 10%, максимальный срок 7 лет, стоимость от 10 млн

**Бизнес-центр Воланга**  
Офисы класса А от 12,4 млн руб. в 1 этаж, в Бизнес-центре сад. Расценка 0%.  
+7 (495) 141-21-76

Предлагается земельный участок площадью 9,2 га в г.Домодедово под коммерческое и промышленное использование, принадлежащие группе компаний "Соэлсо".  
Координаты на Яндекс-картах: 55.333828, 37.713206.  
Прямая продажа от собственника.  
Подробная информация изложена на слайде.

Публичная кадастровая карта

Участки: 50.28.000000.56877

Земельный участок 50.28.000000.56877  
для ведения сельскохозяйственного производства, для иных видов земель застройки.

Информация	Услуги
тип:	Объект недвижимости
вид:	Земельный участок
кадастровый номер:	50.28.000000.56877
кадастровый квартал:	50.28.000000
адрес:	-
площадь участка:	92 380 кв. м
статус:	Учтенный
история земли:	Земли населенных пунктов
разрешенное использование:	для ведения сельскохозяйственного производства, для иных видов земель застройки
форма собственности:	Частная собственность
кадастровая стоимость:	65 638 066,8 руб.
дата образования:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	20.12.2022
дата прекращения:	01.01.2023

### Аналог №2


<https://www.cian.ru/sale/suburban/282399879/>

cian.ru/sale/suburban/282399879/

## Участок, 2,19 га

Московская область, Домодедовский городской округ, Красино д/р. в. На карте  
 М. Каширское шоссе - 16 км от МКАД. М. Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе - 18 км от МКАД

В избранное | Добавить в избранное | Поделиться | Показать на карте



2 фото

Показать участок 2,19 га | Статус участка Фермерское хозяйство

Земельный участок под личную усадьбу или коммерческую деятельность. Участок расположен вблизи с жилой деревней Красино и в непосредственной близости от Москвы. Идеально ровный, сухой, правильной прямоугольной формы. Рядом есть газ и электричество, круглогодичный подъезд. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty. Номер лота: 4112741

**22 000 000 ₽**  
 Следить за изменением цены  
 Предложите свою цену  
 Например: 21 240 000  
 Цена за метр: 10 045 662 ₽/га  
 Показать телефон  
 Написать

Агентство недвижимости  
**Max Realty**  
 Доверенность проверена

Привет  
 Илона Max Realty

Оформите страхование ипотеки с выгодами до 90%

Готовые дома RSCA FAMILY  
 Клиней-коттеджей нового поколения на пороге Рима. Панорамные окна, мастер-спальня, бассейн -7 (826) 494-69-83  
 МТ Вода Калужь, Ипподром и Загородный МТ Милитри Газма, Домашнее СПА-салон СПА-салон, Теннис, Пастушья ферма, Двор, Рубеж, МТ, Баня/сауна, СПА

Перейти на сайт

ЦИАН ИПОТЕКА

14:45 21.09.2023

### Аналог №3

<https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-225-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-belye-stolby>

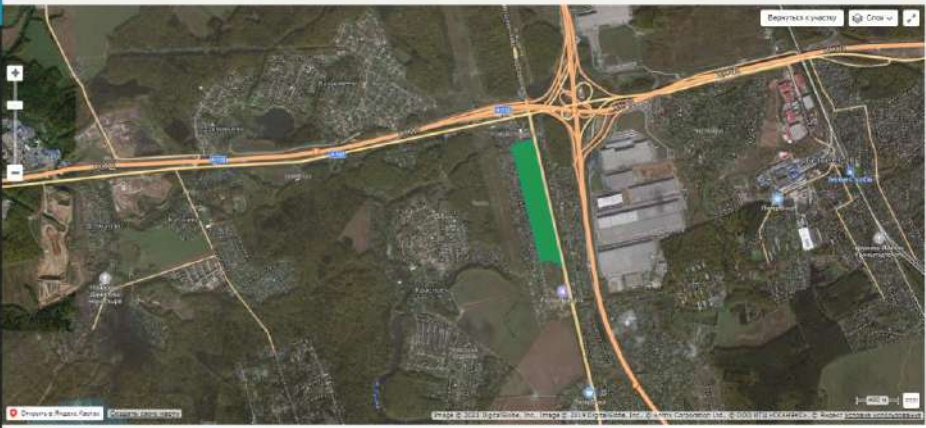
kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-225-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-belye-stolby

**KupiZemli**

Лот №4641 Участок 22,5 га под торгово-развлекательный комплекс, Белые Столбы, Домодедовский район

Звонить обратный звонок

Цели использования  
 Категории ВРИ  
 Шоссе/Направление  
 Районы  
 Добавить участок



Принимать в аренду | Участок под склад

На продажу выставлен земельный участок под размещение промышленных объектов общей площадью 22,5 га. Находится на первой линии Каширского шоссе в 30 км от МКАД. Принадлежит к населенному пункту Руховицажелез и находится в кадастровой зоне в черте г. Домодедова. Рельеф ровный, коммуникации по плану. Категория - земля населенных пунктов, ВРИ - для сельскохозяйственного использования.

Назначение: Юг, площадью 30 га, Домодедовский район, земли с Белые Столбы  
 Категория / ВРИ: ЗНП / СЗ  
 Планируемые цели использования: торговый развлекательный комплекс, Промышленный бизнес/ЗОО/СЭС/СЭС, Промышленно-офисный комплекс, Закрытый промышленный предприятие  
 Площадь, га: 22,5  
 Категория/статус: Собственность  
 Кадастровый номер: 50:08/110150/20  
 Стоимость: 160 000 000 ₽ (-71 112 ₽ за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Имя: \_\_\_\_\_  
 Ваш номер телефона: \_\_\_\_\_  
 E-mail: \_\_\_\_\_

14:52 21.09.2023

### Аналог №4

<https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/273681410/>



vidnoye.cian.ru/sale/suburban/273681410/

### Участок, 200 сот.

Московская область, Ленинский городской округ, Володарский поселок. На карте  
 в Каширское шоссе, 20 км от МКАД, в Володарское шоссе, 20 км от МКАД.

**12 000 000 Р**

40 000 Евро

Следить за изменениями цены

Показать телефон

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Земля за городом**  
 Документы готовы

Наличие: 8 лет | Объект в работе: 84

**ЦИАН.ИПОТЕКА**  
 Одну заявку в 9 Банков.  
 10 минут на предварительное решение по ипотеке.  
 Ставки от 5,5%

Готовый таунхаус в Москве  
 От 14,0 млн рублей. Кухонный, 22 кв. м.  
 паркетная пола, Urban-стиль и многое.  
 Позвоните сейчас!  
 +7 (495) 480-09-09

Земельный участок площадью 2 Га на пересечении Володарки, Раменский район.

Рядом с дорогой, отличный подъезд к участку.

К/л земельного участка 2 Га: 50:23:0040439-177.

Рядом есть еще участок 2,9 Га.  
 Кадастровый номер: 50:23:0040439-178.

Идеально подходит под склады с с/х деятельностью, под садовый центр и пр.

Звоните! Рассказем и покажем в любое удобное время.

pkk.rosreestr.ru

Публичная кадастровая карта

Участки 50:23:0040439-177

**Земельный участок 50:23:0040439-177**  
 Московская область, Ленинский городской округ, Володарский поселок  
 Для сельскохозяйственного производства

План 5х → План КК →

Информация	Услуги
тип:	Объект недвижимости
вид:	Земельный участок
кадастровый номер:	50:23:0040439-177
кадастровый номер:	50:23:0040439
адрес:	Российская Федерация, Московская область, р/н Раменский, с/п Чуповское
площадь участка:	20 000 кв. м
сегмент:	Учтенный
категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
форма собственности:	Частная собственность
кадастровая стоимость:	434 000 руб.
дата окончания:	01.01.2023
дата утверждения:	-
дата вступления в силу:	30.12.2022
дата прекращения:	01.01.2023

### Приложение 3. Документы оценщиков



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)  
117630, г. Москва, ул. Промышленности, д. 39, к/корпус 1  
Субъект: 5026, ОГРН: 50260037422

Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)  
117630, г. Москва, ул. Промышленности, д. 39, к/корпус 1  
Субъект: 5026, ОГРН: 50260037422

**ПОЛИС № 022-073-008974/22**

**страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу Третьих лиц**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-008974/22 от 10.11.2022 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страхования в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.abssob.ru/clients/dokumenty/uzlova/uzlova.html>.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	ООО «Эксперт Центр»
<b>ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:</b>	117638, г. Москва, ул. Криворожская, 3/9
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
<b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
<b>ФРАНШИЗА:</b>	Не установлена
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	Единоразовно, безначальным платежом. Платежи по полису и платежи по Договору (первоначально при заключении Договора и в течение срока действия Договора по условиям страхования) или по выбору Страхователя по взаимному согласию Страхователя и Страхователя (полном) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заключенному Договору.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b>	с «15» ноября 2022 г. по «14» ноября 2023 г.
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов оценки и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба;
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба;
<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:</b>	Случай признания страховым в соответствии с п.2.2 Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования. Все неоплаченные квитанции Полиса условия результатов Договора.

**Страховщик:**  
ООО «Абсолют Страхование»  
Генеральный директор: Е. Ю. Попова  
104, ноябрь 2022г.

**Страхователь:**  
ООО «Эксперт Центр»  
Генеральный директор: Н. П. Вадворик  
10, ноябрь 2022г.











# РОСГОССТРАХ

ПОЛИС №249/2023/СП134/765

## страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 249/2023/СП134/765 от 08.09.2023г. (далее - Договор) с соответствия с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых условий) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заключения на страхование.

Соколова Мария Александровна (ИНН 5025038027019)

Адрес регистрации:

115583, г. Москва, ул. Генерала Белова, д.47, кв.157

10 000 000 (Десять миллионов) рублей

10 000 000 (Десять миллионов) рублей

Не установлена

Единообразно, безналичным платежом

с «11» сентября 2023 г. по «10» сентября 2024 г.

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском нанесения ущерба, возникающего по обязательствам Договора на проведение оценки, и (или) потерь, вызван в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

Страховым случаем является установленный законодательством Российской Федерации факт причинения ущерба (убытков) Страхователем в результате нарушения требований Федерального стандарта оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, членами которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока договора страхования в соответствии с условиями Договора страхования по не более трех лет. Договор страхования действует до окончания срока действия Договора страхования, если иное не предусмотрено в тексте Договора страхования или иной стороной вступившим в законную силу арбитражным судом.

Под фактом причинения ущерба (убытка) понимается наступление события при условии,

что:

1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия Договора страхования и в пределах территории страхования.

2. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах территории страхования, считающейся территорией Российской Федерации. Считается дата проведения оценки (бездействия), вызвавшего наступление события.

3. Ущерб (убыток) Страхователя в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия Договора страхования.

4. Выявление обстоятельств, приведших к наступлению события и возмещению ущерба в соответствии с законодательством РФ.

5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик: участвовал в работе в соответствии с законодательством Российской Федерации, осуществлял оценочную деятельность.

Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.

Настоящим подтверждается, что Страхователь принял участие в Договоре страхования

вступил в действие.

Страхование

ПАО СК «Росгосстрах»

Директор по ключевым программам развития

корпоративных пробов ЦКП

М.П. «08» сентября 2023г.

Комарничева М.А.

«08» сентября 2023г.

«08» сентября 2023г.

«08» сентября 2023г.

«08» сентября 2023г.

«08» сентября 2023г.

«08» сентября 2023г.

«08» сентября 2023г.

«08» сентября 2023г.

«08» сентября 2023г.

«08» сентября 2023г.

«08» сентября 2023г.

«08» сентября 2023г.

«08» сентября 2023г.



Соколова Мария Александровна



М.П. «08» сентября 2023г.