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.COM
ТЕЛ.+7 (977) 4090032

ОТЧЕТ №1144

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 2025 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 22 сентября 2025 г.

г. Москва,2025г.

Сопроводительное письмо

В соответствии Заданием на оценку №26 от 16.09.2025 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 2025 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 раздельно, 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: 29800 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский	**1**

Генеральный директор _____ И.В. Терновский

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ 3

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 8

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 9

5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ЛИТЕРАТУРЫ И ДАННЫХ 10

6. ПОНЯТИЯ, СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ 11

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14

7.1. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, предоставленные Заказчиком 14
7.2. Описание местоположения объекта оценки 19
7.3. Фотоматериалы, характеризующие вид и состояние объекта оценки 23

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ) 28

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 30

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 30
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 30
9.3. Обзор рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения 33

10.МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 40

10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ 41
10.2 ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 41

11. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 44

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 57

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 58

14. ПРИЛОЖЕНИЯ 59

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	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.	
Дата оценки	22 сентября 2025 г.	
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	Подход обоснованно не применялся	
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	**3 (Три) рубля** В т.ч.:	
	Земельный участок общей площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:0010618:20	**1 (Один) рубль**
	Земельный участок общей площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050209:6	**1 (Один) рубль**
	Земельный участок общей площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050313:31	**1 (Один) рубль**
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	Подход обоснованно не применялся	
Итоговая величина стоимости объекта оценки	**3 (Три) рубля** В т.ч.:	
	Земельный участок общей площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:0010618:20	**1 (Один) рубль**
	Земельный участок общей площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050209:6	**1 (Один) рубль**
	Земельный участок общей площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050313:31	**1 (Один) рубль**
Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения:	Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.	
Порядковый номер отчета	1144	
Дата составления отчета	22 сентября 2025 г.	
Основание для проведения оценки	Задание на оценку №26 от 16.09.2025 г. к Договору на оказание услуг по оценке № 1108-15-3 от 11 августа 2015 г.	

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	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. Подробное описание и характеристики объекта оценки приведены в Главе 7 настоящего отчёта.
Состав объекта оценки	-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; - 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; - 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.
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики	1.Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.03.2022 № 99/2022/454771600 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 3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.03.2022 № 99/2022/454770017 4. Уведомление об изменении наименования от 18.10.2012 г. 5. Постановление Тверского районного суда г. Москвы от 25.10.2011 г. 6. Постановление Тверского районного суда г. Москвы от 12.09.2012 г. 7. Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда по делу № А41-18365/11 от 07 марта 2014 года 8. Постановление Федерального Арбитражного апелляционного суда по делу № А41- 18365/11 от 19 июня 2014 года 9. Определение Верховного суда Российской Федерации № 305-ЭС14-2217 от 15 октября 2014 г. 10. Решение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-25756/12 от 28 ноября 2014 года 11. Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда по делу № А41-25756/12 от 11 июня 2015 года 12. Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда по делу № А41-18371/11 от 25 декабря 2014 года 13. Постановление Верховного суда Московской области по делу № 305-КГ15-11036 от 23.09.2015 14. Решение Арбитражного суда Московской области по делу № А41-25751/12 от 06 июля 2015 года 15. Решение Арбитражного суда Московской области по делу № А41-25751/12 от 30 июня 2015 года 16. Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда по делу № А41-25751/12 от 08 декабря 2015 года 17. Постановление Арбитражного суда Московской области по делу № А41-25756/2012 от 06.11.2015 г. 18. Определение Верховного суда Российской Федерации № 305-КГ16-433 от 11 марта 2016 г. 19. Постановление Арбитражного суда Московской области по делу № А41-25751/2012 от 07 апреля 2016 года 20. Письмо от 12 мая 2016 г. №198-ПЭК16 21. Определение Верховного суда Российской Федерации № 305-ЭС16-8881 от 08.08.2016 г. 22. Письмо от 16 сентября 2016 г. №445-ПЭК16 23. Решение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-19679/16 от 28 февраля 2017 года 24. Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда по делу № А41-19679/16 от 17 мая 2017 года

	25. Постановление Арбитражного суда Московской области по делу № А41-19679/2016 от 29 августа 2017 года 26. Решение Арбитражного суда Московской области по делу № А41-56575/17 от 08 декабря 2017 года 27. Определение Верховного суда Российской Федерации № 305-ЭС17-19066 от 22 декабря 2017 г. 28. Решение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-54516/17 от 09 февраля 2018 года 29. Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда по делу № А41-56575/17 от 27 февраля 2018 года 30. Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда по делу № А41-54516/17 от 22 мая 2018 года 31. Постановление Арбитражного суда Московской области по делу № А41-56575/2017 от 30 мая 2018 года 32. Постановление (резолютивная часть) Арбитражного суда Московской области по делу № А41-54516/2017 от 20.09.2018 года 33. Постановление Арбитражного суда Московского округа по делу №18371/2011 от 21.05.2015 34. Сообщение об изменении фирменного наименования Управляющей компании Отчет № 2022-01/194 от «24» марта 2022 г. 14 № п/п Наименование документа 35. Определение о возврате искового заявления от 11 декабря 2020 года Домодедовский городской суд Московской области
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Общая долевая собственность.
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объекта оценки	Ограничения в виде запрета регистрации, ареста, ипотеки и взыскания.
Правообладатель оцениваемого имущества	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.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта недвижимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для определения стоимости чистых активов. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей. Рекомендуемый срок использования результата оценки – в течение шести месяцев с даты оценки.
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости	1. Предполагается сделка с объектом оценки; 2. Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Дата оценки 22 сентября 2025 г.; 4. Предполагаемым использованием объекта может быть текущее использование; 5. Характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.
Соблюдение требований законодательства Российской Федерации:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в электронном виде
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. Осмотр объекта оценки не производился, характеристики Объекта оценки принимались на основании документов, предоставленных Заказчиком и данных из открытых источников (https://nspd.gov.ru/, https://www.google.ru/maps, https://yandex.ru/maps).
Специальные допущения	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
Дата оценки	22.09.2025 г.
Срок проведения оценки	18.09.2025 г.– 22.09.2025 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	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

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	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.
Сведения об оценщике	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 №892/2025/СП134/765 от 18.08.2025 г. на сумму 10 000 000 руб., срок действия с 11.09.2025 г. по 10.09.2026 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости№ 043298-1, от 23.08.2024г. Стаж работы с 2001 года. Контактные данные: почтовый адрес 123056, г. Москва, пер. Красина, д.15, стр.1, п.3, комн.2 e-mail: m9944106@yandex.ru
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Работу по оценке выполнили: Соколова Мария Александровна Степень участия – 100%
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «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 7726677878, КПП 772601001 БИК 044585209 ОГРН 1117746456068 e-mail: 9067019256@mail.ru Профессиональная деятельность юридического лица застрахована в ПАО СК «Росгосстрах». Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №431/2024/СП134/765 на сумму 5 000 000 руб., срок действия с 15.11.2024 г. по 14.11.2025 г.
Сведения о независимости оценщика	Согласно ст.16 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. требование о независимости выполнено, а именно: 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; 2. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; 3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика; 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; 5. Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика; 6. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1. Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

Допущения и ограничения, использованные оценщиком при проведении оценки	1. 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. 2. 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. 3. Осмотр объекта оценки не производился, характеристики Объекта оценки принимались на основании документов, предоставленных Заказчиком и данных из открытых источников (https://nspd.gov.ru/, https://www.google.ru/maps, https://yandex.ru/maps). 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, определяющейся 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. Согласно Заданию на оценку, справедливая 10. стоимость определяется без указания границ интервала. 11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 12. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к некорректным выводам. 13. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 14. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. 15. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости. 16. 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

Применяемые стандарты оценочной деятельности	При проведении оценки объекта оценки использовались: 1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: • федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"; • федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)"; • федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)"; • федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)"; • федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)"; • федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)"; 2. Специальные стандарты оценки: • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО VII)» (Утвержден Приказом Министерства Экономического развития РФ от 25.09.2014 г. № 611); 2. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик: • Стандарты оценки СРО «АРМО». 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.
Нормативно-правовые документы	• Гражданский Кодекс Российской Федерации (в редакции, действующей на дату оценки); • Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Методическая литература	• Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 496 с.; • Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С. Медведева О.Е., - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. - 704 с.; • Корректировки для земельных участков портала СтатРиэлт https://statrielt.ru/statistika-rynka • Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки, ч.1, ч.2 Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.
Источники информации, используемые при определении рыночной стоимости	Интернет-сайты: www.economy.gov.ru; Министерство экономического развития Российской Федерации; www.gks.ru; Федеральная служба государственной статистики https://www.vedomosti.ru/ газета «Ведомости» www.ru.wikipedia.org; Свободная энциклопедия Википедия www.maps.yandex.ru; Яндекс. Карты https://cbr.ru/ http://cian.ru/ https://avito.ru

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

Вид оцениваемой стоимости	В данном отчете определяется **справедливая стоимость** - 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). Под справедливой стоимостью (fair value) как по международным стандартам, так и по национальным ПБУ понимается сумма, на которую актив может быть обменен 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. 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. 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). **Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости в Стандарте МСО 1, поэтому мы можем считать ее эквивалентной рыночной.**
Процесс проведения оценки	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: 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); 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки; 5) составление отчета об оценке объекта оценки.
Термины и определения	**Рыночная стоимость** - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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 УСТАНАВЛИВАЮЩИХ 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
Объект:	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	**1**.Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000771; **2.**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000495; **3.** Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156001016; Постановление Тверского районного суда в г. Москве от 25 октября 2011 г. Постановление
Категория земель:	Земли населённых пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	
Адрес (местоположение):	Московская область, Домодедовский район, г. Домодедово	Московская область, Домодедовский район	Московская область, Домодедовский район	
Кадастровый номер:	50:28:0010618:20	50:28:0050209:6	50:28:0050313:31	
Кадастровая стоимость:	649 629 руб.	717 750 руб.	214 262 руб.	
Общая площадь объекта:	248 900 кв. м	275 000 кв. м	29 800 кв. м	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Общая долевая собственность 50-50-28/046/2010-214 08.09.2010	Общая долевая собственность 50-50-28/046/2010-215 08.09.2010	Общая долевая собственность 50-50-28/046/2010-221 09.09.2010	
Субъекты права	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Перспектива-фонд второй "	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Перспектива-фонд второй "	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Перспектива-фонд второй "	
Наличие обременений права:	1. Запрещение регистрации 50:28:0010618:20-50/215/2024-1 от 23.04.2024, основание: Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № 50006/24/272371, 119774/17/50006-ИП, выдан 04.04.2024, Судебный пристав исполнитель Домодедовское ГОСП ГУФССП России по Московской области. 2. Доверительное управление 50-50-28/046/2010-214 Срок действия с	1. Арест №50-50-97/008/2012-139 от 04.10.2012, основание: Постановление судьи Тверского районного суда г. Москвы Ухналевой С.В. о наложении ареста в виде запрета распоряжения имуществом, № б/н, выдан 09.08.2012 2.Доверительное управление 50-50-28/046/2010-215 Срок действия с 06.08.2010 по 24.06.2020 с 06.08.2010 по 24.06.2020, в пользу Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Флеминг Фэмили энд Партнерс",	1. Арест № 50-50-98/028/2011-620 от 17.11.2011г., основание: Постановление, выдан 25.10.2011, Тверской районный суд гор. Москвы. 2. Доверительное управление 50-50-28/046/2010-221 Срок действия с 06.08.2010 по 24.06.2020 с 06.08.2010 по 24.06.2020. В пользу Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи", ИНН: 7702526051, ОГРН: 1047796382237.	

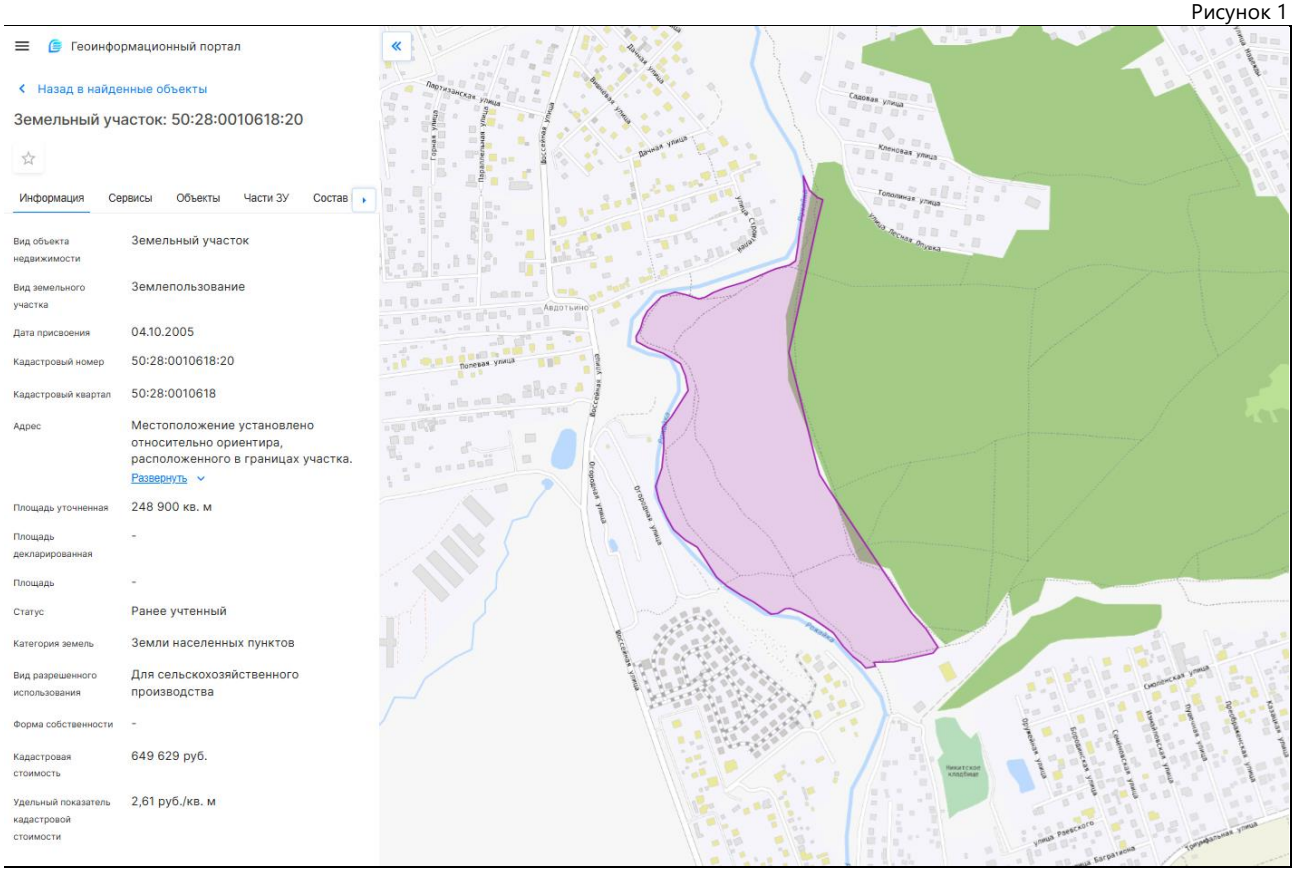
Показатель	Земельный участок №1	Земельный участок №2	Земельный участок №3	Документ или иной источник информации, на основании которого установлена характеристика объекта
	06.08.2010 по 24.06.2020 с 06.08.2010 по 24.06.2020 В пользу Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи", ИНН: 7702526051, ОГРН: 1047796382237. 3. Ипотека; Срок действия с 24.09.2007 по 15.12.2009 с 24.09.2007 по 15.12.2009; основание государственной регистрации: Договор об ипотеке, № б/н, выдан 29.01.2007, дата государственной регистрации: 24.09.2007, номер государственной регистрации: 50-50-98/018/2007-107 Постановление (Десятый арбитражный апелляционный суд), № б/н, выдан 07.03.2014 Постановление Федеральный арбитражный суд Московского округа, № б/н, выдан 19.06.2014. 4. Арест 50-50-98/028/2011-626 от 17.11.2011, основание: Постановление Тверского районного суда гор. Москвы, № б/н, выдан 25.10.2011, Тверской районный суд гор. Москвы. 5.Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение об утверждении границ	ИНН: 7705840555 Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи", ИНН: 7702526051, ОГРН: 1047796382237 3. Запрещение регистрации 50:28:0050209:6-50/215/2024-1 от 23.04.2024, основание: Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № 50006/24/272371, 119774/17/50006-ИП, выдан 04.04.2024, Судебный пристав исполнитель Домодедовское ГОСП ГУФССП России по Московской области. 4. Ипотека; Срок действия с 24.09.2007 по 15.12.2009 с 24.09.2007 по 15.12.2009; основание государственной регистрации: Договор об ипотеке, № б/н, выдан 29.01.2007, дата государственной регистрации: 24.09.2007, номер государственной регистрации: 50-50-98/018/2007-107, Постановление (Десятый арбитражный апелляционный суд), № б/н, выдан 07.03.2014 Постановление Федеральный арбитражный суд Московского округа, № б/н, выдан 19.06.2014 5. Арест 50-50-97/004/2012-639 от 27.09.2012, основание: Постановление,	3. Ипотека; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 18.12.2006 серия: 50 НА № 1335089 выдан: Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области; Содержание ограничения (обременения): Ипотека в силу закона. 4. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № б/н выдан: ООО "СтройТрест".	Тверского районного суда г. Москвы от 12 сентября 2012 г.

Показатель	Земельный участок №1	Земельный участок №2	Земельный участок №3	Документ или иной источник информации, на основании которого установлена характеристика объекта
	водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговых линий рек Московской области от 23.12.2020 № 1578-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области.	№ б/н, выдан 12.09.2012, Тверской районный суд г. Москвы. 6. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт" от 26.03.1984 № 255 выдан: Совет Министров СССР		
Коммуникации	По границе	По границе	По границе	https://nspd.gov.ru/, фотоматериал Данные Яндекс-карт
Подъезд	Асфальтированный подъезд	Асфальтированный подъезд	Асфальтированный подъезд	
Улучшения (застройка)	Не застроен	Не застроен	Не застроен	
Окружение	СНТ, деревни, КП, лесной массив, река	СНТ, деревни, МЖК	СНТ, деревни, кладбище, река	
Текущее использование	залежь	залежь	залежь	

Данные Росреестра:

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

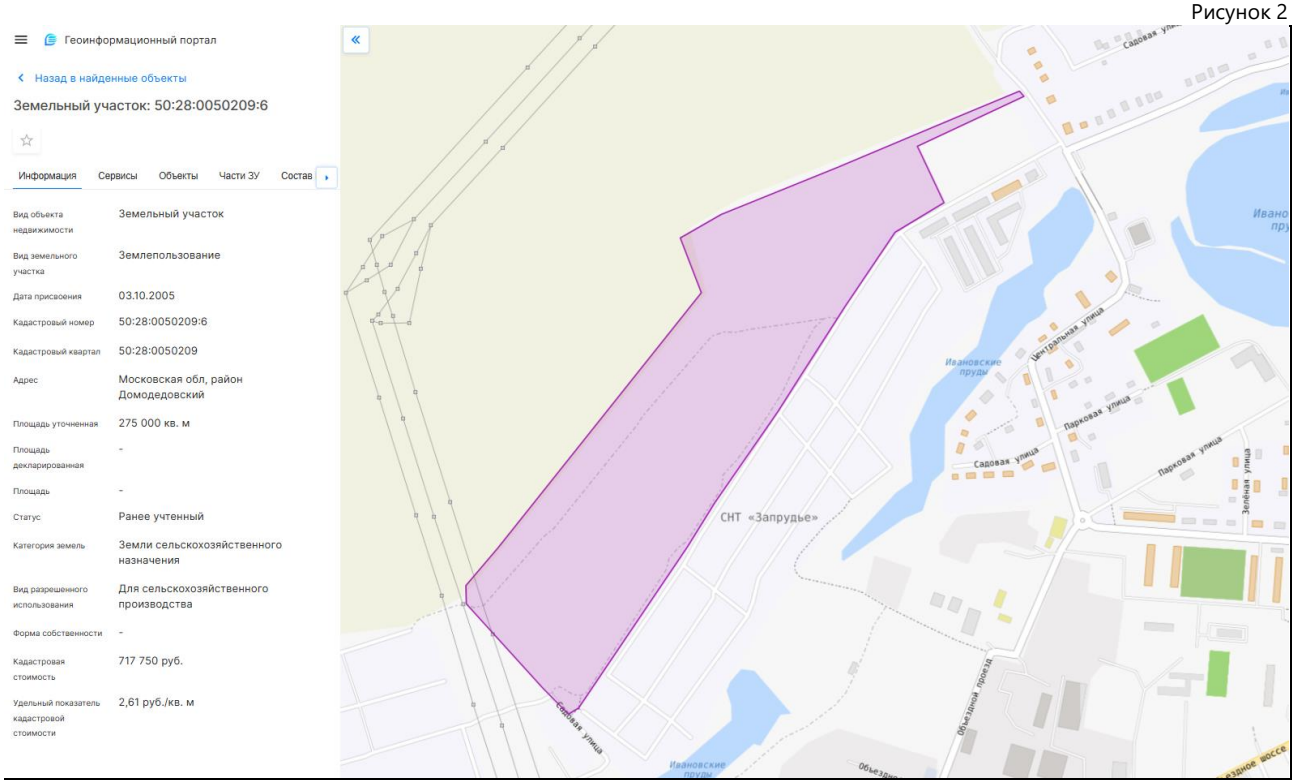
Рисунок 1



Источник: https://nspd.gov.ru/

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

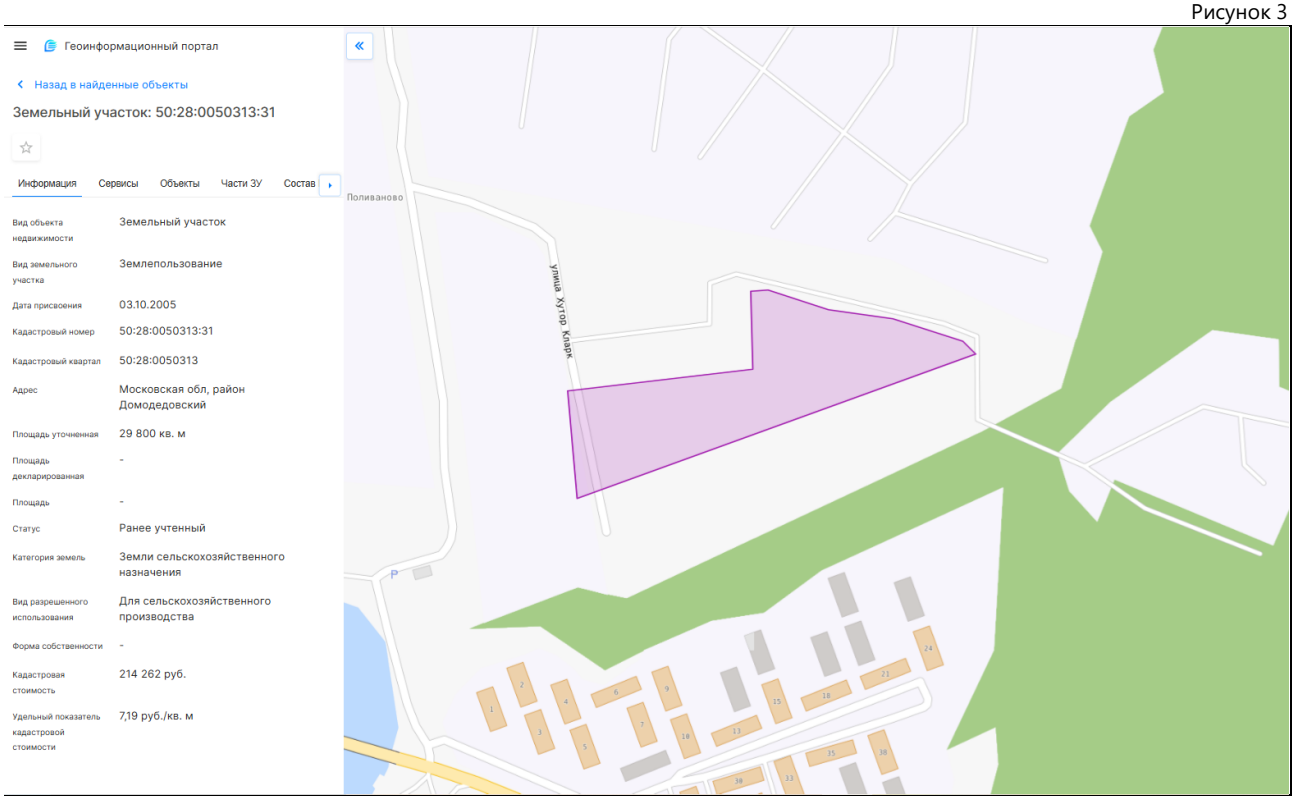
Рисунок 2



Источник: https://nspd.gov.ru/

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

Рисунок 3



Источник: https://nspd.gov.ru/

7.2. Описание местоположения объекта оценки

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

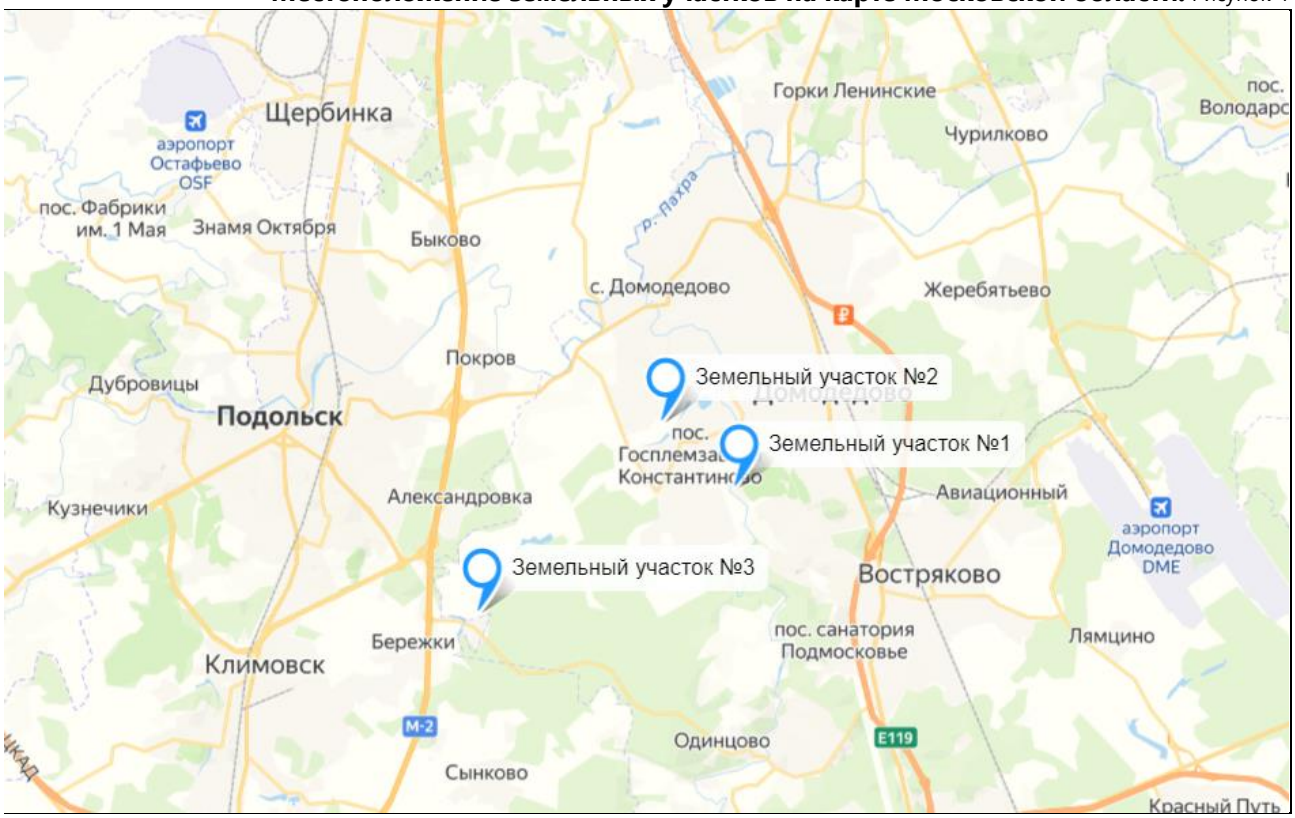
Информация о местоположении объектов оценки представлена в таблице:

Таблица 2

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

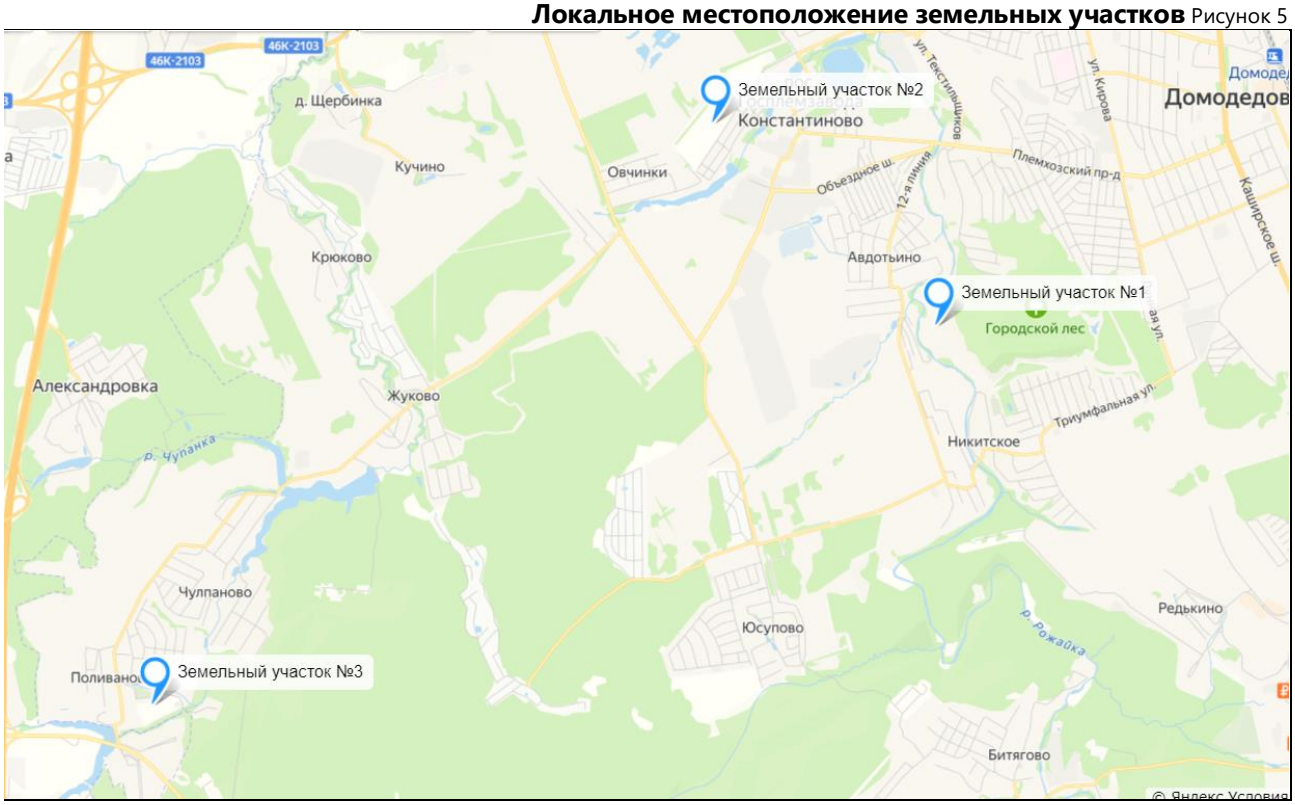
Расположение объекта оценки на карте:

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 — 226 573 чел. (2024).

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 «Стальинвест»; 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: 29800 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)	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. Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу. 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.	
Основные критерии анализа НЭИ	При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа: 1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу. 2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным. 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. 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.	
Анализ НЭИ	Физическая возможность	Местоположение – южная часть Московской области, 20-25 км от МКАД, в отдалении от крупных населенных пунктов. Размеры – оцениваемые участки имеют значительную площадь. Оцениваемые земельные участки не застроены. Рельеф поверхности – спокойный. Коммуникации – электричество по границе.
	Юридическая допустимость	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. Кроме того, имеются ограничения прав, предусмотренные ст.56 Земельного кодекса РФ.
	Финансовая целесообразность	С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной эффективности на рассматриваемых

		участках могут располагаться лишь объекты, связанные с деятельностью, разрешенной на данных территориях.
	Максимальная эффективность	Из рассматриваемых финансово оправданных, физически возможных и юридически допустимых вариантов использования, максимальная эффективность будет достигаться при использовании в качестве земельных участков под сельскохозяйственную деятельность.
Выводы по анализу НЭИ	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 по итогам июля 2025 г.[1]

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле 2025 года **рост ВВП** составил +0,4% г/г после +1,0% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года ВВП увеличился на +1,1% г/г (по предварительной оценке Росстата, рост во 2 квартале на +1,1% г/г после +1,4% г/г в 1 квартале 2025 года).

2. **Индекс промышленного производства** в июле 2025 года вырос на +0,7% г/г после +1,9% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +0,8% г/г.

3. Выпуск **обрабатывающей промышленности** в июле увеличился на +1,5% г/г после +4,2% г/г в июне. В целом за 7 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора составил +3,3% г/г.

3.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в июле по-прежнему вносит **машиностроительный комплекс**, прирост выпуска которого увеличился до +10,6% г/г после +2,7% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост выпуска комплекса составил +9,8% г/г.

При этом в июле существенно выросли темпы роста выпуска в **транспортном машиностроении** – до +49,1% г/г после +16,8% г/г в июне, а общий рост по итогам 7 месяцев 2025 года составил +31,8% г/г.

3.2. Динамика выпуска **металлургического комплекса** в июле составила -6,1% г/г после роста на +5,0% г/г месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2025 года в целом по комплексу рост на +1,8% г/г.

3.3. Рост **химического комплекса** в июле составил +0,4% г/г после +0,8% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост выпуска комплекса составил +0,9% г/г. В производстве **химических веществ и продуктов** выпуск в июле увеличился на +0,1% г/г после +0,6% г/г месяцем ранее. При этом темпы роста **в производстве лекарственных средств** растут: +13,6% г/г после +11,4% г/г в июне.

3.4. В **пищевой промышленности** в июле рост выпуска составил +0,8% г/г после +1,0% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск изменился на -1,1% г/г.

3.5. В июле темпы роста выпуска **нефтеперерабатывающего комплекса** составили +0,2% г/г после +4,9% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск комплекса вырос на +0,9% г/г.

4. **Добывающий сектор** в июле показал околонулевую динамику: +0,0% г/г после -1,2% г/г в июне. За 7 месяцев 2025 года динамика выпуска в добывающем секторе составила -2,3% г/г.

5. **Инвестиционная активность** во 2 квартале 2025 года сохранила рост, несмотря на крайне высокую накопленную базу прошлых лет – +1,5% г/г в реальном выражении после +8,7% г/г в 1 квартале (по полному кругу организаций). По итогам 1 полугодия 2025 года инвестиций в основной капитал выросли на +4,3% г/г. Общий объём инвестиций составил 16,0 трлн руб.

5.1. **По видам основных фондов** (полный круг организаций) в лидерах роста во 2 квартале остались вложения в жилые здания и помещения – до +11,5% г/г после +23,6% г/г ранее (1 полугодие 2025 года +17,0% г/г). Одновременно с этим динамику на ускорение показали вложения в объекты интеллектуальной собственности, где рост увеличился до +12,6% г/г после +3,1% г/г кварталом ранее (1 полугодие 2025 года +10,5% г/г).

5.2. **По источникам финансирования** (крупные и средние организации). Рост инвестиционной активности во 2 квартале поддерживался в основном за счёт **собственных средств организаций** – +5,2% г/г после +8,8% г/г кварталом ранее (1 полугодие 2025 года +6,5% г/г). При этом их доля превысила 60% в общей структуре – наибольшее значение за более чем десятилетие. **Частные инвестиции** же в целом выросли во 2 квартале на +1,5% г/г после +12,4% г/г в 1 квартале (1 полугодие 2025 года +5,9% г/г).

5.3. **В отраслевом разрезе** (крупные и средние организации) основным источником роста инвестиций во 2 квартале оставалась **обрабатывающая промышленность** – +21,7% г/г после +41,9% г/г кварталом ранее (доля свыше 21% в общем объёме инвестиций). Внутри обрабатывающего сектора рост инвестиций в целом сохранился в большинстве основных отраслей. При этом нарастили темпы роста: **пищевая промышленность** (+41,3% г/г после +11,0% г/г), **производство резиновых изделий** (+41,0% г/г после +14,2% г/г), 3.5. В июле темпы роста выпуска нефтеперерабатывающего комплекса

[1] https://www.economy.gov.ru/material/file/3dc3393affbf7ee44d17a12d0312426e/2025_08_27.pdf

составили +0,2% г/г после +4,9% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск комплекса вырос на +0,9% г/г (+27,3% г/г после +4,9% г/г), **производство электроники** (+15,6% г/г после +9,6% г/г). Также высокие темпы сохранялись в наиболее крупных секторах: в **химической промышленности** (+33,6% г/г после +69,2% г/г), **транспортном машиностроении** (+41,4% г/г после роста в 3,1 раза, рост как за счёт авиастроения, так и ж-д), **металлургии** (+27,2% г/г после +36,7% г/г) и **нефтепереработке** (+8,5% г/г после +13,8% г/г). Среди производственных секторов рост инвестиционной активности наблюдался также по виду деятельности **обеспечение электроэнергией**, **газом и паром** – во 2 квартале на +15,4% г/г после +10,7% г/г (6,3% в общем объёме инвестиций).

В непроизводственных секторах рост инвестиций во 2 квартале наблюдался в **розничной торговле** (+12,2% г/г после +69,3% г/г), в **ИТ-секторе** (+9,0% г/г после -7,4% г/г), **здравоохранении** (+12,5% г/г после +4,4% г/г).

6. **Объёмы строительных работ** в июле увеличился на +3,3% г/г после околонулевых темпов последние два месяца. По итогам 7 месяцев 2025 года объёмы строительства увеличились на +4,2% г/г.

7. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в июле изменился на -0,4% г/г после +1,5% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +1,0% г/г.

По предварительным данным Росстата, в июле **производство мяса** составило -0,8% г/г после +1,9% г/г в июне, **производство молока** +0,7% г/г после -0,3% г/г, а **производство яиц** +3,3% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее. За 7 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г

8. В июле динамика **грузооборота транспорта** составила -1,8% г/г после роста на +1,4% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года грузооборот изменился на -0,6% г/г относительно уровня прошлого года.

9. Динамика **потребительской активности в целом** в июле развернулась в сторону ускорения за счёт розничной торговли.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле вырос на +2,2% г/г против +1,8% г/г в июне. В целом рост потребительской активности за 7 месяцев 2025 года составил +2,4% г/г.

Оборот розничной торговли в июле ускорил рост до +2,0% г/г в реальном выражении после +1,2% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г.

Платные услуги населению в июле увеличились на +1,8% г/г после эпизодического ускорения в +2,7% г/г месяцем ранее. За 7 месяцев 2025 года показатель вырос на +2,3% г/г.

Рост **оборота общественного питания** в июле оставался на высоком уровне – +7,2% г/г после +7,4% г/г в июне. За 7 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,0% г/г.

10. **Инфляция** в июле 2025 года замедлилась до 8,79% г/г после 9,40% г/г в июне 2025 года. По состоянию на 25 августа 2025 года инфляция год к году 8,43% г/г (на 18 августа 8,46% г/г). С начала года по 25 августа потребительские цены выросли на 4,18%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле замедлился до +2,4% г/г после +3,4% г/г в июне. В целом по промышленности цены снизились на -0,3% г/г после роста на +0,1% г/г в июне.

11. На рынке труда в июле **уровень безработицы** продолжил оставаться на историческом минимуме – 2,2% рабочей силы (3-й месяц подряд). В июне 2025 года (по последним оперативным данным) рост заработных плат ускорился относительно мая. **Реальная заработная плата** увеличилась на +5,1% г/г против +4,2% г/г в мае, **номинальная** – на +15,0% г/г против +14,5% г/г месяцем ранее и составила 103 183 рубля. За 1 полугодие 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,5% г/г, реальной – +4,1% г/г.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–июль.25	июл.25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность																
ВВП	1,1	0,4	1,1	1,0	0,7	1,5	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	1,0	-0,4	1,4	1,5	1,3	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2
Строительство	4,2	3,3	2,4	0,0	0,1	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,5	-5,1	-4,2	-2,7	-7,6	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,4	2,2	2,1	1,8	2,2	2,4	2,7	1,9	2,1	4,2	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,1	2,0	1,6	1,2	1,8	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,3	1,8	2,4	2,7	1,7	2,9	2,3	2,7	2,0	2,4	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,0	7,2	8,1	7,4	11,4	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,6	-1,8	0,7	1,4	-1,1	1,8	-1,3	-1,1	-3,3	0,4	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,5	-3,1	-1,7	0,1	-4,5	-0,5	-0,7	-2,4	-2,2	2,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	4,3[1]	-	1,5	-	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство[2]	0,8	0,7	1,6	1,9	1,4	1,3	0,1	0,2	-0,9	0,9	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых[2]	-2,3	0,0	-1,4	-1,2	-1,6	-1,3	-4,0	-4,3	-5,4	-2,5	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
Обрабатывающие производства[2]	3,3	1,5	3,6	4,2	3,6	3,1	3,7	3,5	2,5	5,2	9,8	12,1	6,9	9,6	10,5	8,7
Индекс потребительских цен	9,8	8,8/ 8,4[3]	9,8	9,4	9,9	10,2	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей																
Промышленность	3,9	-0,3	1,0	0,1	0,3	2,7	8,4	6,0	9,8	9,7	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-5,9	-14,7	-14,9	-16,5	-17,3	-11,1	6,9	-1,6	10,8	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	5,9	2,4	4,5	3,4	4,3	5,9	8,4	7,5	9,3	8,7	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–июль.25	июл.25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата																
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1[1]	-	4,6	5,1	4,2	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата																
рублей	96 216[1]	-	100 023	103 183	99 422	97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,5[1]	-	14,9	15,0	14,5	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,9[1]	-	5,6	-	-	-	8,3	-	-	-	8,4	7,5	11,6	8,1	6,3	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,8[1]	-	7,0	-	-	-	8,7	-	-	-	7,3	4,1	11,1	8,9	6,0	6,1
Численность рабочей силы																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,4	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	75,9	76,6	76,1	76,3	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,2	76,4	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	0,7	0,4	0,2	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,2	75,0	74,4	74,6	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,5	74,7	74,5	74,5	74,6	74,4	74,4	74,5	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных																
в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,2	-11,5	-13,7	-10,5	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости																
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,5	61,7	61,6	61,6	61,6	61,5	61,3	61,4	61,3	61,2	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы																
в % к рабочей силе	2,3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] В январе-июне 2025 г.
[2] Уточнены данные за 2024 г. и I полугодие 2025 г.
[3] В июле 2025 г. / по состоянию на 25 августа 2025 г.

Источник: https://www.economy.gov.ru/, «О текущей ситуации в российской экономике, июль 2025 года».

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 2025 году в России продолжается политическая нестабильность, обусловленная рядом факторов: экономические проблемы и высокий уровень инфляции, которые оказывает негативное влияние на уровень жизни населения и на рост неудовлетворенности граждан, ряд коррупционных скандалов и судебных разбирательств вызывают недоверие к политической элите.

Внешнеполитические отношения России в 2025 году также продолжают быть сложными. Отношения с Западом остаются напряженными из-за украинского кризиса, санкций и возможного 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://nspd.gov.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 2024 года площадь земель сельскохозяйственного назначения составила 374 967,5 тыс. га. В сравнении с предшествующим годом площадь категории земель сельскохозяйственного назначения в составе земельного фонда Российской Федерации уменьшилась на 4167,2 тыс. га. В основном это связано с переводом лесных земель в категорию земель лесного фонда.

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

Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям

Таблица 3

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс. га)	В процентах от категории
1	Сельскохозяйственные угодья, в том числе:	200 665,3	53,51%
1.1	пашня	118 605,4	31,63%
1.2	залежь	4398,3	1,17%
1.3	многолетние насаждения	1271,4	0,34%
1.4	сенокосы	18 818,6	5,02%
1.5	пастбища	57 571,6	15,35%
2	Лесные площади	16 232,2	4,33%
3	Земли под лесными насаждениями	16 643,2	4,44%
4	Земли под дорогами	2301,0	0,61%
5	Земли застройки	1101,2	0,29%
6	Земли под водой	13 138,6	3,50%
7	Другие земли	124 886,0	33,32%
	Итого	**374 967,5**	**100,0%**

Источник – ГОСУДАРСТВЕННЫЙ (НАЦИОНАЛЬНЫЙ) ДОКЛАД о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2023 году, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии[1]

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

[1] https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/Doc_Nation_report_2023(1).pdf

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.

Перевод подмосковных земель сельскохозяйственного назначения под дачное и жилищное строительство в ближайшее время резко подорожает. Власти готовят земельную реформу, направленную на более справедливые отчисления в бюджет в том случае, если собственник вместо возделывания пашни планирует застроить ее жилыми домами.

По данным областного министерства сельского хозяйства и продовольствия, сегодня в Подмосковье не используются по назначению порядка 250 тысяч гектаров сельскохозяйственной земли. 57 тысяч считаются неликвидными, то есть возделывать их никто не возьмется. Да и остальные вполне могут уйти под застройку, если не найдется желающих реализовывать на них сельскохозяйственные проекты. В областном минсельхозе предлагают повысить плату за изменение вида использования таких земель в 10 раз. То есть собственник, желающий заработать на превращении пашни в СНТ или ИЖС, должен будет заплатить за гектар не 400 и 600 тысяч рублей, а 4 и 6 миллионов. Еще одно предложение минсельхоза: определить минимальный размер участка в два гектара. Это отсечет тех предприимчивых граждан, кто приобретает, например, гектар земли для строительства птицефабрики, а потом меняет назначение, дробит гектар на участки поменьше и продает их под коттеджи.

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 4

Характеристики объектов	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	Московская область, Домодедово, мкр. Белые столбы	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Васильево	Московская обл., р-н Раменский, с.п. Чулковское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала	Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного производства	ведение сельхозпроизводства
Ограничения и обременения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Кадастровый номер	50:28:0000000:41697	50:23:0040534:22 50:23:0040530:91	50:23:0040547:8	50:23:0040225:2742
Цена предложения, руб.	360 000 000,00	320 000 000,00	14 800 000,00	15 000 000,00
Площадь земельного участка, кв. м	680 048,00	805 713,00	24 500,00	24 500,00
Удельная цена предложения, руб./ кв. м	529,37	397,16	604,08	612,24
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Дата продажи/предложения	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки
Факт сделки/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Расстояние от МКАД	35	26	26	28
Состояние	не застроен	не застроен	не застроен	не застроен
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Инженерные коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие асфальтированного подъезда	асфальтированный подъезд	асфальт. подъезд отсутствует	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд
Форма участка	правильная	правильная	правильная	правильная
Информация по объекту	Предлагается земельный участок в г.о.Домодедово под коммерческое использование, принадлежащий группе компаний "Coalco". Координаты на Яндекс-картах: 55.299345, 37.805641. Прямая продажа от собственника. Подробная информация изложена на слайде.	Продаются два земельных участка (64,74 и 15,83) 80,5 га в Раменском районе, деревня Васильево, Московская область. Кадастровые номера: 50:23:0040534:22 50:23:0040530:91 Основные характеристики: — Площадь: 80,5га — Категория: земли сельскохозяйственного назначения — Вид разрешённого использования: для	Продаётся участок 2,45 га в Раменском районе, Московской области между д. Какузево и пос. РАОС. Удобный подъезд от пос. РАОС. Электричество, газ, водоснабжение по границе участка. Собственник.	ровный распаханный участок рядом с рекой. свет есть. хорошая асфальтированная дорога до участка.

Характеристики объектов	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		сельскохозяйственного использования. Собственник: физическое лицо. Для связи и дополнительной информации — пишите или звоните.		
Источник информации	https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/320630422/	https://www.avito.ru/volodarskogo/zemelnye_uchastki/uchastok_805713_ga_snt_dnp_7543832295?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJNWG9hemVHV1h0ZnFRc1RpIjt9iBemUT8AAAA	https://www.cian.ru/sale/suburban/236624997/	https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7494669913?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Параметры выявленных предложений по продаже по сопоставимым объектам на дату оценки

Таблица 5

Наименование	Показатель, руб./кв. м
Максимальное значение	**604**
Минимальное значение	**397**
Среднее значение	**510**

Выводы:

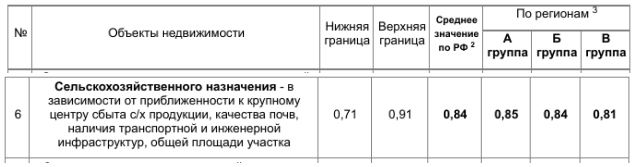
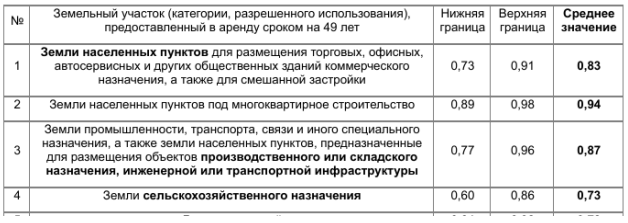
- Спецоперация на Украине, девальвация рубля и санкции создали ситуацию неопределенности на рынке недвижимости во всех сегментах.
- Предложение участков сельхозназначения намного превышает спрос.
- По направлениям оптовые земельные участки распределены приблизительно равномерно, но предложения преобладают на Юге и Юго-Востоке.
- Диапазон цен предложения земельных участков сельхозназначения, ближайших по расположению к объекту оценки, составляет округленно **400- 600 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 6

Наименование корректировки	Примечание	Значение	Источник
Торг	Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем	 Диапазон корректировок составляет 9-29% для участков сельхозназначения в зависимости от региона расположения	Корректировки для земельных участков портала СтатРиэлт (от 01.04.2025 г.) https://statrielt.ru/statistika-rynka
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.	 Диапазон корректировок составляет 16-40% для участков сельхозназначения	Корректировки для земельных участков портала СтатРиэлт (от 01.04.2025 г.) https://statrielt.ru/statistika-rynka

Вид разрешенного использования земельного участка	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.	Таблица 311. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России. аналог / объект оценки Функциональное назначение: Земельные участки под коммерческую застройку; Земельные участки под индустриальную застройку; Земельные участки под жилую застройку; Земельные участки под объекты рекреации; Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости Земельные участки под коммерческую застройку: 1,00; 1,62; 1,34; 1,72 Земельные участки под индустриальную застройку: 0,62; 1,00; 0,82; 1,06; 1,69 Земельные участки под жилую застройку: 0,75; 1,21; 1,00; 1,29 Земельные участки под объекты рекреации: 0,58; 0,94; 0,78; 1,00; 1,60 Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости: 0,59; 0,63; 1,00	Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки, ч.2. Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025г.
Площадь участка, кв. м	Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.	Таблица 86. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки по всем сегментам[40]. аналог / объект оценки Площадь, сот.: <50; 50-100; 100-200; 200-300; 300-400; 400-500; 500-600; 600-700; 700-800; 800-900; >900 <50: 1,00; 1,30; 1,52; 1,70; 1,82; 1,93 50-100: 0,77; 1,00; 1,16; 1,30; 1,40; 1,48; 1,54; 1,60; 1,64; 1,68; 1,71 100-200: 0,66; 0,86; 1,00; 1,12; 1,20; 1,27; 1,32; 1,37; 1,41; 1,44; 1,47 200-300: 0,59; 0,77; 0,89; 1,00; 1,07; 1,13; 1,18; 1,23; 1,26; 1,29; 1,32 300-400: 0,55; 0,72; 0,83; 0,93; 1,00; 1,06; 1,10; 1,15; 1,17; 1,20; 1,23 400-500: 0,52; 0,68; 0,79; 0,88; 0,95; 1,00; 1,04; 1,08; 1,11; 1,14; 1,16 500-600: 0,50; 0,65; 0,76; 0,85; 0,91; 0,96; 1,00; 1,04; 1,07; 1,09; 1,12 600-700: 0,63; 0,73; 0,81; 0,87; 0,92; 0,96; 1,00; 1,02; 1,05; 1,07 700-800: 0,61; 0,71; 0,79; 0,85; 0,90; 0,94; 0,98; 1,00; 1,02; 1,05 800-900: 0,60; 0,69; 0,78; 0,83; 0,88; 0,92; 0,95; 0,98; 1,00; 1,02 >900: 0,58; 0,68; 0,76; 0,81; 0,86; 0,90; 0,93; 0,96; 0,98; 1,00	Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки, ч.2. Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.
Наличие инженерных коммуникаций	Наличие, качественный состав коммуникаций и возможность присоединения к существующим сетям влияют на стоимость земельного участка	Таблица 175. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов. Наименование коэффициента: Среднее значение: 0,85; Расширенный интервал: 0,74; 0,96 Земельные участки по всем сегментам Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением Таблица 209. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов. Наименование коэффициента: Среднее значение: 0,89; Доверительный интервал: 0,85; 0,93 Земельные участки по всем сегментам Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением Таблица 240. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов. Наименование коэффициента: Среднее значение: 0,84; Доверительный интервал: 0,81; 0,88 Земельные участки по всем сегментам Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки, ч.2. Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.
Конфигурация, форма, рельеф земельного участка	Участки, имеющие неправильную или вытянутую		Корректировки для земельных участков портала СтатРиэлт (от 01.04.2025 г.)

<table>
<tr>
<td></td>
<td>форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных</td>
<td>
<table>
<tr><th>Группа</th><th>№</th><th>Характеристика формы и рельефа участка</th><th>нижняя граница</th><th>верхняя граница</th><th>Среднее значение</th></tr>
<tr><td>Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне</td><td>1</td><td>Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/ или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию</td><td></td><td></td><td>1,00</td></tr>
<tr><td>Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне</td><td>2</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 формы, обусловленной пересеченным рельефом местности;
3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;
4. Земельные участки подтапливаемые, 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>0,78</td><td>0,90</td><td>0,84</td></tr>
</table>
</td>
<td>https://statrielt.ru/statistika-rynka</td>
</tr>
<tr>
<td>Наличие о дорог с твердым покрытием</td>
<td>Наличие и качество дорог с твердым покрытием, ведущих непосредственно к земельному участку, также является ценообразующим фактором</td>
<td>
Таблица 280. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">Земельные участки по всем сегментам</th><th colspan="2">аналог</th></tr>
<tr><th>асфальт. подъезд</th><th>без покрытия</th></tr>
<tr><td rowspan="2">объект оценки</td><td>асфальт. подъезд</td><td>1,00</td><td>1,11</td></tr>
<tr><td>без покрытия</td><td>0,90</td><td>1,00</td></tr>
</table>
</td>
<td>Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки ч.1. Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.</td>
</tr>
</table>

10.МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Основные подходы, применяемые при оценке	При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный. 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.
Сравнительный подход	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.
Доходный подход	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, скорректированной на инвестиционный риск.
Затратный подход	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.

10.2 ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта	В настоящее время на территории Российской Федерации действуют следующие основные нормативные акты по оценке рыночной стоимости земельных участков: - Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р; - Методические рекомендации по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р. В соответствии с перечисленными выше Методическими рекомендациями, при определении рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода используются: -метод сравнения продаж, - метод выделения, - метод распределения. На доходном подходе основаны: - метод капитализации земельной ренты, - метод остатка,

- метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета 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 едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения

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

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

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 подходов к оценке Объекта	Объектом оценки являются незастроенные земельные участки. Корректно рассчитать стоимость возведения возможных объектов капитального строительства не представляется возможным. 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 был использованы данные специализированных сайтов по купле-продаже недвижимости:

- https://www.avito.ru/
- https://cian.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 справедливая стоимость объекта оценки определялась путем произведения общей площади объекта оценки и рыночной стоимости 1 кв. м.

Описание объекта оценки и объектов-аналогов:

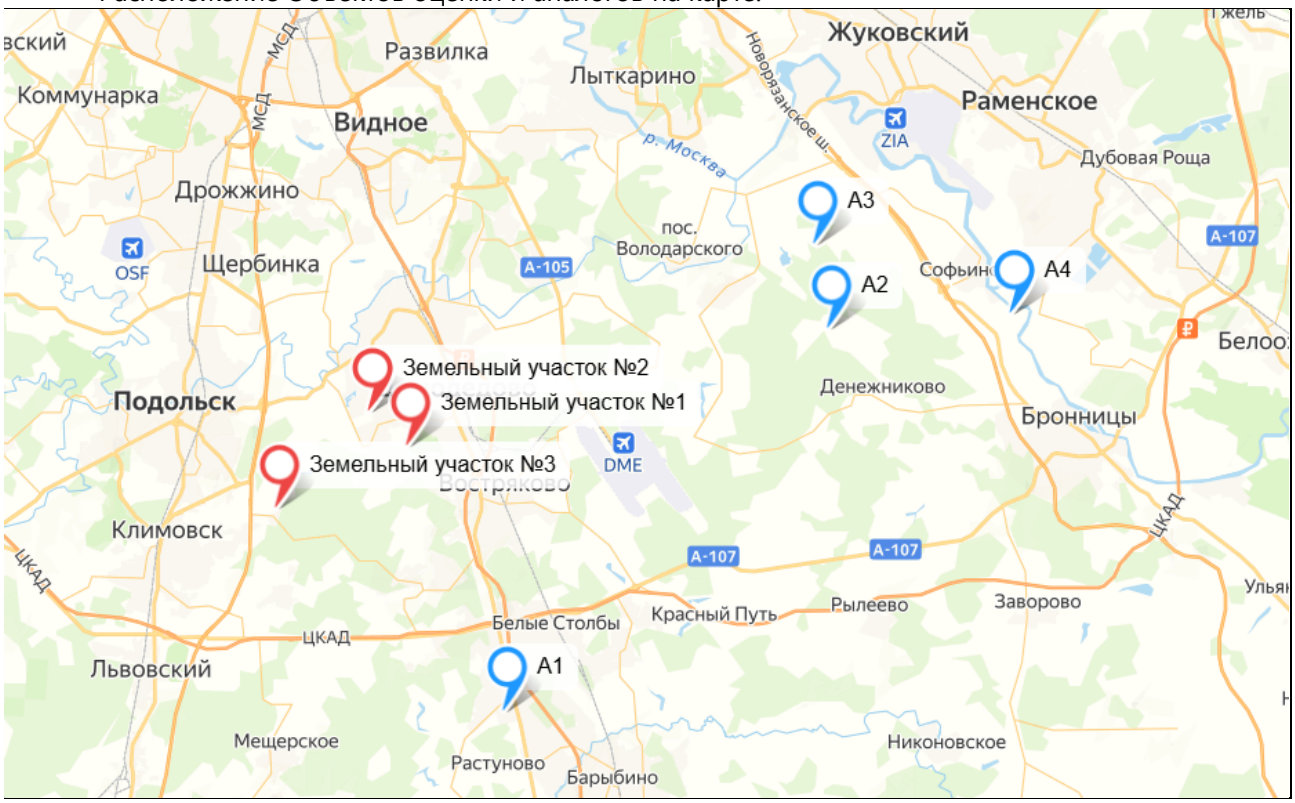
Подбор аналогов для объекта оценки

Таблица 7

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	Московская область, Домодедовский район	Московская область, Домодедово, мкр. Белые столбы	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Васильево	Московская обл., р-н Раменский, с.п. Чулковское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала	Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для ведения сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного производства	ведение сельхозпроизводства
Ограничения и обременения	Арест, ипотека, взыскание	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Кадастровый номер		50:28:0000000:41697	50:23:0040534:22 50:23:0040530:91	50:23:0040547:8	50:23:0040225:2742
Цена предложения, руб.	-	360 000 000,00	320 000 000,00	14 800 000,00	15 000 000,00
Площадь земельного участка, кв. м	29 800,00 - 275 000,00	680 048,00	805 713,00	24 500,00	24 500,00
Удельная цена предложения, руб./ кв. м	-	529,37	397,16	604,08	612,24
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Дата продажи/предложения	22.09.2025г.	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки
Факт сделки/предложение	-	предложение	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Расстояние от МКАД	20-25	35	26	26	28
Состояние	не застроен	не застроен	не застроен	не застроен	не застроен
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Инженерные коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие асфальтированного подъезда	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальт. подъезд отсутствует	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд
Форма участка	по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для использования по целевому назначению и разрешенному использованию	правильная	правильная	правильная	правильная

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Информация по объекту		Предлагается земельный участок в г.о.Домодедово под коммерческое использование, принадлежащий группе компаний "Coalco". Координаты на Яндекс-картах: 55.299345, 37.805641. Прямая продажа от собственника. Подробная информация изложена на слайде.	Продаются два земельных участка (64,74 и 15,83) 80,5 га в Раменском районе, деревня Васильево, Московская область.Кадастровые номера: 50:23:0040534:22 50:23:0040530:91 Основные характеристики: — Площадь: 80,5га — Категория: земли сельскохозяйственного назначения — Вид разрешённого использования: для сельскохозяйственного использования. Собственник: физическое лицо. Для связи и дополнительной информации — пишите или звоните.	Продаётся участок 2,45 га в Раменском районе, Московской области между д. Какузево и пос. РАОС. Удобный подъезд от пос. РАОС. Электричество, газ, водоснабжение по границе участка. Собственник.	ровный распаханный участок рядом с рекой. свет есть. хорошая асфальтированная дорога до участка.
Источник информации	-	https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/320630422/	https://www.avito.ru/volodarskogo/zemelnye_uchastki/uchastok_805713_ga_snt_dnp_7543832295?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJNWG9hemVHV1h0ZnFRc1RpIjt9iBemUT8AAAA	https://www.cian.ru/sale/suburban/236624997/	https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7494669913?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

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 8

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: *купля/продажа*. Условия финансирования - *разовый платеж денежными средствами*.	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.	**Да**
Местоположение	Стоимость объекта значительно зависит от места расположения. Объект оценки и аналоги расположены на разном расстоянии от МКАД. Корректировка производится.	**Да**
Площадь объекта	Объекты большей площади традиционно имеют более низкую стоимость 1 кв. м. по сравнению с менее крупными объектами. Корректировка необходима.	**Да**
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

Наличие асфальтированного подъезда	Объект оценки имеет асфальтированные подъезды. У одного из аналогов они отсутствуют. Корректировка необходима.	**Да**

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

1.Корректировка на уторговывание;

2. Поправка на расстояние от МКАД;

3.Поправка на площадь земельного участка;

4.Поправка на наличие асфальтированного подъезда.

Пояснения к элементам сравнения

1. Скидка с цены предложения

Корректировка определялась согласно сведениям портала СтатРиэлт и составила -16%.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					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	0,71	0,91	**0,84**	**0,85**	**0,84**	**0,81**

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 01.04.2025 г.) https://statrielt.ru/statistika-rynka

2. Корректировка на расстояние от МКАД

Корректировка определялась согласно сведениям Справочника оценщика недвижимости.

Таблица 75. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области[12].

Расстояние до МКАД, км		аналог									
		<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	>90
объект оценки	<10	1,00	1,54	1,89							
	10-20	0,65	**1,00**	1,22	1,40	1,54	1,67	1,78	1,89	1,98	
	20 - 30	0,53	0,82	**1,00**	1,14	1,26	1,36	1,46	1,54	1,62	1,69
	30 - 40		0,72	0,88	**1,00**	1,10	1,19	1,28	1,35	1,42	1,48
	40 - 50		0,65	0,79	0,91	**1,00**	1,08	1,16	1,22	1,28	1,34
	50 - 60		0,60	0,73	0,84	0,92	**1,00**	1,07	1,13	1,19	1,24
	60 - 70		0,56	0,69	0,78	0,87	0,94	**1,00**	1,06	1,11	1,16
	70 - 80		0,53	0,65	0,74	0,82	0,88	0,95	**1,00**	1,05	1,10
	80 - 90		0,50	0,62	0,70	0,78	0,84	0,90	0,95	**1,00**	1,04
	>90			0,59	0,67	0,74	0,81	0,86	0,91	0,96	**1,00**

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки ч.1. Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г., стр.186

3. Корректировка на масштаб

Корректировка определялась согласно сведениям Справочника оценщика недвижимости.

Таблица 86. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки по всем сегментам[40].

Площадь, сот.		аналог										
		<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,30	1,52	1,70	1,82	1,93					
	50-100	0,77	1,00	1,16	1,30	1,40	1,48	1,54	1,60	1,64	1,68	1,71
	100-200	0,66	0,86	1,00	1,12	1,20	1,27	1,32	1,37	1,41	1,44	1,47
	200-300	0,59	0,77	0,89	1,00	1,07	1,13	1,18	1,23	1,26	1,29	1,32
	300-400	0,55	0,72	0,83	0,93	1,00	1,06	1,10	1,15	1,17	1,20	1,23
	400-500	0,52	0,68	0,79	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16
	500-600	0,50	0,65	0,76	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	600-700		0,63	0,73	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800		0,61	0,71	0,79	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02	1,05
	800-900		0,60	0,69	0,78	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
	>900		0,58	0,68	0,76	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки ч.1. Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г., стр.194

Расчет корректировки на площадь. Объект оценки №1

Таблица 9

Характеристика	ОО	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, соток	2 489	6800	8057	245	245
Диапазон	>900	>900	>900	200-300	200-300
Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**-24,00%**	**-24,00%**

Расчет корректировки на площадь. Объект оценки №2

Таблица 10

Характеристика	ОО	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, соток	2 750	6800	8057	245	245
Диапазон	>900	>900	>900	200-300	200-300
Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**-24,00%**	**-24,00%**

Расчет корректировки на площадь. Объект оценки №3

Таблица 11

Характеристика	ОО	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, соток	298	6800	8057	245	245
Диапазон	200-300	>900	>900	200-300	200-300
Корректировка		**32,00%**	**32,00%**	**0,00%**	**0,00%**

4. Корректировка на наличие асфальтированного подъезда

Корректировка определялась согласно сведениям Справочника оценщика недвижимости.

Таблица 280. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,11
	без покрытия	0,90	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки ч.1. Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г., стр.373

5.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:

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

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 12

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес		Московская область, Домодедовский район	Московская область, Домодедово, мкр. Белые столбы	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Васильево	Московская обл., р-н Раменский, с.п. Чулковское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала	Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское
Цена предложения	руб.		360 000 000,00	320 000 000,00	14 800 000,00	15 000 000,00
Площадь участка	кв. м	**248 900**	680 048,00	805 713,00	24 500,00	24 500,00
Удельная цена предложения, руб./ кв. м	руб. /кв. м		529,37	397,16	604,08	612,24
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		529,37	397,16	604,08	612,24
Категория земель		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование		Для ведения сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного производства	ведение сельхозпроизводства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		529,37	397,16	604,08	612,24
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		529,37	397,16	604,08	612,24
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		529,37	397,16	604,08	612,24
Дата предложения		22.09.2025г.	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		529,37	397,16	604,08	612,24
Корректировка на торг	%		-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
Величина корректировки	руб.		-84,70	-63,55	-96,65	-97,96
Скорректированная цена	руб. /кв. м		444,67	333,61	507,43	514,28
Расстояние от МКАД	км	20-25	35,00	26,00	26,00	28,00
Корректировка	%		14,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки			62	0	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв. м		-	-	-	-
Площадь земельного участка	кв. м	275 000,00	680 048,00	805 713,00	24 500,00	24 500,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	-24,00%	-24,00%
Величина корректировки			0	0	-122	-123
Скорректированная цена	руб. /кв. м		444,67	333,61	385,65	390,85

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес		Московская область, Домодедовский район	Московская область, Домодедово, мкр. Белые столбы	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Васильево	Московская обл., р-н Раменский, с.п. Чулковское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала	Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское
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		444,67	333,61	385,65	390,85
Наличие асфальтированного подъезда		асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальт. подъезд отсутствует	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд
Корректировка	%		0,00%	11,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	36,70	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб. /кв. м		**444,67**	**370,31**	**385,65**	**390,85**
Коэффициент вариации			**8,14%**			
Общая валовая коррекция	руб./кв. м.		591	434	726	735
в % от цены продажи	%		111,64%	109,28%	120,18%	120,05%
Коэффициент соответствия объекту оценки			0,90	0,92	0,83	0,83
Весовой коэффициент			0,26	0,26	0,24	0,24
Средневзвешенная стоимость за 1 кв. м	руб./кв. м		**398,00**			
Стоимость за объект, округленно	руб.		**109 500 000,00**			
Итоговая стоимость за объект с учётом корректировки на ограничения и обременения, округленно	руб.		**1,00**			

Расчёт справедливой стоимости Объекта оценки №2

Таблица 13

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес		Московская область, Домодедовский район	Московская область, Домодедово, мкр. Белые столбы	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Васильево	Московская обл., р-н Раменский, с.п. Чулковское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала	Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское
Цена предложения	руб.		360 000 000,00	320 000 000,00	14 800 000,00	15 000 000,00
Площадь участка	кв. м	**275 000**	680 048,00	805 713,00	24 500,00	24 500,00
Удельная цена предложения, руб./ кв. м	руб. /кв. м		529,37	397,16	604,08	612,24
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		529,37	397,16	604,08	612,24

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес		Московская область, Домодедовский район	Московская область, Домодедово, мкр. Белые столбы	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Васильево	Московская обл., р-н Раменский, с.п. Чулковское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала	Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское
Категория земель		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование		Для ведения сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного производства	ведение сельхозпроизводства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		529,37	397,16	604,08	612,24
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		529,37	397,16	604,08	612,24
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		529,37	397,16	604,08	612,24
Дата предложения		22.09.2025г.	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		529,37	397,16	604,08	612,24
Корректировка на торг	%		-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
Величина корректировки	руб.		-84,70	-63,55	-96,65	-97,96
Скорректированная цена	руб. /кв. м		**444,67**	**333,61**	**507,43**	**514,28**
Расстояние от МКАД	км	20-25	**35,00**	**26,00**	**26,00**	**28,00**
Корректировка	%		14,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки			62	0	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв. м		-	-	-	-
Площадь земельного участка	кв. м	275 000,00	680 048,00	805 713,00	24 500,00	24 500,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	-24,00%	-24,00%
Величина корректировки			0	0	-122	-123
Скорректированная цена	руб. /кв. м		444,67	333,61	385,65	390,85
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		**444,67**	**333,61**	**385,65**	**390,85**
Наличие асфальтированного подъезда		асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальт. подъезд отсутствует	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд
Корректировка	%		0,00%	11,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	36,70	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб. /кв. м		**444,67**	**370,31**	**385,65**	**390,85**
Коэффициент вариации			**8,14%**			

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес		Московская область, Домодедовский район	Московская область, Домодедово, мкр. Белые столбы	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Васильево	Московская обл., р-н Раменский, с.п. Чулковское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала	Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское
Общая валовая коррекция	руб./кв. м.		591	434	726	735
в % от цены продажи	%		111,64%	109,28%	120,18%	120,05%
Коэффициент соответствия объекту оценки			0,90	0,92	0,83	0,83
Весовой коэффициент			0,26	0,26	0,24	0,24
Средневзвешенная стоимость за 1 кв. м	руб./кв. м		**398,00**			
Стоимость за объект, округленно	руб.		**109 500 000,00**			
Итоговая стоимость за объект с учётом корректировки на ограничения и обременения, округленно	руб.		**1,00**			

Расчёт справедливой стоимости Объекта оценки №3

Таблица 14

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес		Московская область, Домодедовский район	Московская область, Домодедово, мкр. Белые столбы	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Васильево	Московская обл., р-н Раменский, с.п. Чулковское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала	Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское
Цена предложения	руб.		360 000 000,00	320 000 000,00	14 800 000,00	15 000 000,00
Площадь участка	кв. м	**29 800**	680 048,00	805 713,00	24 500,00	24 500,00
Удельная цена предложения, руб./ кв. м	руб. /кв. м		529,37	397,16	604,08	612,24
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		529,37	397,16	604,08	612,24
Категория земель		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование		Для ведения сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного производства	ведение сельхозпроизводства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		529,37	397,16	604,08	612,24
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес		Московская область, Домодедовский район	Московская область, Домодедово, мкр. Белые столбы	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Васильево	Московская обл., р-н Раменский, с.п. Чулковское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала	Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское
Скорректированная цена	руб. /кв. м		529,37	397,16	604,08	612,24
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		529,37	397,16	604,08	612,24
Дата предложения		22.09.2025г.	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		529,37	397,16	604,08	612,24
Корректировка на торг	%		-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
Величина корректировки	руб.		-84,70	-63,55	-96,65	-97,96
Скорректированная цена	руб. /кв. м		**444,67**	**333,61**	**507,43**	**514,28**
Расстояние от МКАД	км	20-25	**35,00**	**26,00**	**26,00**	**28,00**
Корректировка	%		14,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки			62	0	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв. м		-	-	-	-
Площадь земельного участка	кв. м	29 800,00	680 048,00	805 713,00	24 500,00	24 500,00
Корректировка	%		32,00%	32,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки			142	107	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв. м		586,96	440,37	507,43	514,28
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		**586,96**	**440,37**	**507,43**	**514,28**
Наличие асфальтированного подъезда		асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальт. подъезд отсутствует	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд
Корректировка	%		0,00%	11,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	48,44	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб. /кв. м		**586,96**	**488,81**	**507,43**	**514,28**
Коэффициент вариации			**8,22%**			
Общая валовая коррекция	руб./кв. м.		733	553	604	612
в % от цены продажи	%		138,47%	139,24%	99,99%	99,96%
Коэффициент соответствия объекту оценки			0,72	0,72	1,00	1,00
Весовой коэффициент			0,21	0,21	0,29	0,29
Средневзвешенная стоимость за 1 кв. м	руб./кв. м		**522,00**			
Стоимость за объект, округленно	руб.		**15 600 000,00**			
Итоговая стоимость за объект с учётом корректировки на ограничения и обременения, округленно	руб.		**1,00**			

Итоговая величина справедливой стоимости, рассчитанная сравнительным подходом

Таблица 15

Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, общей площадью: 248900 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский	**1 руб.**
Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, общей площадью: 275000 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский	**1 руб.**
Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, общей площадью: 29800 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский	**1 руб.**

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 16

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

Согласование рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 17

№ 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: 29800 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: 29800 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский	**1**

Оценщик
ООО «Эксперт Центр» _____ М.А. Соколова

Генеральный директор
ООО «Эксперт Центр» _____ И.В. Терновский

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1	**Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**
Приложение 2	**Информация по аналогам**
Приложение 3	**Документы оценщиков**

Приложение 1.
Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.08.2025, поступившего на рассмотрение 14.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 47

14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000771	
Кадастровый номер:	50:28:0010618:20
Номер кадастрового квартала:	50:28:0010618
Дата присвоения кадастрового номера:	09.09.2003

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 50:28:001 06 18:0020; Условный номер 50-50-28/035/2005-394
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Домодедовский, г. Домодедово.
Площадь:	248900
Кадастровая стоимость, руб.:	649629
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:28:0:14
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 07.07.2005
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 47

14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000771	
Кадастровый номер:	50:28:0010618:20

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 47

14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000771	
Кадастровый номер:	50:28:0010618:20

ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 09.04.2018; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № б/н выдан: ООО "СтройТрест". вид ограничения (обременения): ипотека; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 21.12.2006 серия: 50 НА № 1463371 выдан: Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.04.2021; реквизиты документа-основания: распоряжение об утверждении границ водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговых линий рек Московской области от 23.12.2020 № 1578-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 19.07.2021; реквизиты документа-основания: распоряжение об утверждении границ водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговых линий рек Московской области от 23.12.2020 № 1578-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 30.07.2024; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово)" от 13.10.2023 № 892-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.08.2024; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Москва (Домодедово)" от 13.10.2023 № 892-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 09.08.2024; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово)" от 13.10.2023 № 892-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.08.2024; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Москва

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 47

14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000771	
Кадастровый номер:	50:28:0010618:20

(Домодедово)" от 13.10.2023 № 892-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.02.2025; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Москва (Домодедово)" от 13.10.2023 № 892-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация).

Получатель выписки:	ЕРМАКОВА МАРИНА ЮРЬЕВНА, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДЖИ АЙ СИ ЭМ", 7702526051

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 47

14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000771	
Кадастровый номер:	50:28:0010618:20

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Перспектива-фонд второй "
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 50-50-28/046/2010-214 08.09.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Запрещение регистрации	
		дата государственной регистрации:	23.04.2024 11:35:50	
		номер государственной регистрации:	50:28:0010618:20-50/215/2024-1	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № 50006/24/272371, 119774/17/50006-ИП, выдан 04.04.2024, Судебный пристав исполнитель Домодедовское ГОСП ГУФССП России по Московской области	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 47

14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000771	
Кадастровый номер:	50:28:0010618:20

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	08.09.2010 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-28/046/2010-214
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.08.2010 по 24.06.2020 с 06.08.2010 по 24.06.2020
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи", ИНН: 7702526051, ОГРН: 1047796382237
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым паевым инвестиционным фондом "Перспектива-фонд второй" под управлением ООО Управляющей компании "Флеминг Фэмили энд Партнерс", № б/н, выдан 27.07.2010
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	19.11.2014 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-28/107/2014-632

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 47
14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000771			
Кадастровый номер:	50:28:0010618:20		

		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.09.2007 по 15.12.2009 с 24.09.2007 по 15.12.2009
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "БТА Банк"
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № б/н, выдан 29.01.2007, дата государственной регистрации: 24.09.2007, номер государственной регистрации: 50-50-98/018/2007-107 Постановление (Десятый арбитражный апелляционный суд), № б/н, выдан 07.03.2014 Постановление Федеральный арбитражный суд Московского округа, № б/н, выдан 19.06.2014
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 47
14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000771			
Кадастровый номер:	50:28:0010618:20		

10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.08.2025, поступившего на рассмотрение 14.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 53

14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000495	
Кадастровый номер:	50:28:0050209:6
Номер кадастрового квартала:	50:28:0050209
Дата присвоения кадастрового номера:	09.09.2003
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 50:28:005 02 09:0006; Условный номер 50-50-28/035/2005-393
Местоположение:	Московская обл, район Домодедовский
Площадь:	275000
Кадастровая стоимость, руб.:	717750
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	0:0:0:3210(50), 0:0:0:3612, 50:28:0000000:58084
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:28:0:14
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 07.07.2005
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 53

14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000495	
Кадастровый номер:	50:28:0050209:6
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 53
14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000495			
Кадастровый номер:	50:28:0050209:6		

ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 09.04.2018; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № б/н выдан: ООО "СтройТрест". вид ограничения (обременения): ипотека; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 21.12.2006 серия: 50 НА № 1463373 выдан: Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.04.2015; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 23.04.2015; реквизиты документа-основания: постановление "Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт" от 26.03.1984 № 255 выдан: Совет Министров СССР. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.05.2015; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.09.2020; реквизиты документа-основания: zoneToGKN_7fe3ad96-9419-4df1-991e-8f3c2de33373.zip от 10.08.2020 № PVD-0145/2020-6480-1; документ, содержащий описание объекта от 27.07.2020; документ, содержащий описание объекта от 03.04.2020 серия: Приказ "Об установлении публичного сервитута для использования земельных участков в целях эксплуатации объекта энергетики федерального значения "Электросетевой комплекс: "Подстанция 500кВ "Пахра" (ПС №509) с линиями электропередачи 220 кВ" № 270 выдан: Министерство энергетики Российской Федерации . вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.02.2022; реквизиты документа-основания: об установлении публичного сервитута в порядке главы V.7. Земельного

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 53
14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000495			
Кадастровый номер:	50:28:0050209:6		

кодекса Российской Федерации по адресу (местоположение): Московская область, городской округ Домодедово в пользу Публичного акционерного общества «Россети Московский регион» в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства – «ВЛ 110кВ Ляхово-Н.Домодедово» с кадастровым номером 50:28:0000000:41642 от 27.09.2021 № 2177 выдан: Администрация городского округа Домодедово Московской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.08.2022; реквизиты документа-основания: zoneToGKN_5993c4e7-bf26-4cf1-8ea3-84c35577895a.zip от 20.07.2022 № PVD-0150/2022-29906-1; документ, содержащий описание объекта от 28.08.2021; о порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.02.2023; реквизиты документа-основания: постановление об установлении публичного сервитута в порядке главы V.7. Земельного кодекса Российской Федерации по адресу (местоположение): Московская область, городской округ Домодедово в пользу публичного акционерного общества «Россети Московский регион» в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства «ВЛ 110 кВ Гулево-Новодомодедово» с отпайкой на ПС №708 «Санаторная» с кадастровым номером 50:28:0000000:41642 от 28.11.2022 № 3690 выдан: Администрация городского округа Домодедово Московской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.09.2023; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранных зон объектов электросетевого хозяйства от 17.01.2024 № Р-210-6 выдан: Центральное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.06.2024; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово)" от 13.10.2023 № 892-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 02.08.2024; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово)" от 13.10.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 53

14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000495	
Кадастровый номер:	50:28:0050209:6
	№ 892-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.08.2024; реквизиты документа-основания: Приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Москва (Домодедово) от 13.10.2023 № 892-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.10.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Москва (Домодедово) от 13.10.2023 № 892-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.12.2024; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово)" от 10.01.2024 № 892-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация).
Получатель выписки:	ЕРМАКОВА МАРИНА ЮРЬЕВНА, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДЖИ АЙ СИ ЭМ", 7702526051

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 53

14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000495			
Кадастровый номер:		50:28:0050209:6	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Перспектива-фонд второй "
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-50-28/046/2010-215 08.09.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Арест	
	дата государственной регистрации:	04.10.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-97/008/2012-139	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судьи Тверского районного суда г. Москвы Ухналевой С.В. о наложении ареста в виде запрета распоряжения имуществом, № б/н, выдан 09.08.2012	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 53

14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000495	
Кадастровый номер:	50:28:0050209:6

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	08.09.2010 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-28/046/2010-215
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.08.2010 по 24.06.2020 с 06.08.2010 по 24.06.2020
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Флеминг Фэмили энд Партнерс", ИНН: 7705840555 Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи", ИНН: 7702526051, ОГРН: 1047796382237
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым паевым инвестиционным фондом "Перспектива-фонд второй" под управлением ООО Управляющей компании "Флеминг Фэмили энд Партнерс", № б/н, выдан 27.07.2010
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	23.04.2024 11:35:50
		номер государственной регистрации:	50:28:0050209:6-50/215/2024-1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 53

14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000495	
Кадастровый номер:	50:28:0050209:6

		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № 50006/24/272371, 119774/17/50006-ИП, выдан 04.04.2024, Судебный пристав исполнитель Домодедовское ГОСП ГУФССП России по Московской области
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	19.11.2014 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-28/107/2014-637
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.09.2007 по 15.12.2009 с 24.09.2007 по 15.12.2009
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "БТА Банк"
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № б/н, выдан 29.01.2007, дата государственной регистрации: 24.09.2007, номер государственной регистрации: 50-50-98/018/2007-107

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 9

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 53

14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000495	
Кадастровый номер:	50:28:0050209:6

			Постановление (Десятый арбитражный апелляционный суд), № б/н, выдан 07.03.2014 Постановление Федеральный арбитражный суд Московского округа, № б/н, выдан 19.06.2014
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 10

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 53

14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000495	
Кадастровый номер:	50:28:0050209:6

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.08.2025, поступившего на рассмотрение 14.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10

14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156001016	
Кадастровый номер:	50:28:0050313:31
Номер кадастрового квартала:	50:28:0050313
Дата присвоения кадастрового номера:	17.11.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031; Условный номер 50-50-28/015/2006-355
Местоположение:	Московская обл, район Домодедовский
Площадь:	29800
Кадастровая стоимость, руб.:	214262
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:28:0:14
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10

14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156001016	
Кадастровый номер:	50:28:0050313:31
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10

14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156001016	
Кадастровый номер:	50:28:0050313:31
	ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 09.04.2018; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № б/н выдан: ООО "СтройТрест". вид ограничения (обременения): ипотека; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 18.12.2006 серия: 50 НА № 1335089 выдан: Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	ЕРМАКОВА МАРИНА ЮРЬЕВНА, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДЖИ АЙ СИ ЭМ", 7702526051

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10

14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156001016	
Кадастровый номер:	50:28:0050313:31

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Перспектива-фонд второй "
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-50-28/046/2010-221 09.09.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	23.06.2025 16:10:18
	номер государственной регистрации:	50:28:0050313:31-50/144/2025-1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 98050/25/532667, выдан 26.05.2025, СОСП по Московской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10

14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156001016	
Кадастровый номер:	50:28:0050313:31

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	09.09.2010 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-28/046/2010-221
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.08.2010 по 24.06.2020 с 06.08.2010 по 24.06.2020
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи", ИНН: 7702526051, ОГРН: 1047796382237
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым паевым инвестиционным фондом "Перспектива-фонд второй" под управлением ООО Управляющей компании "Флеминг Фэмили энд Партнерс", выдан 27.07.2010
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10

14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156001016	
Кадастровый номер:	50:28:0050313:31

9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

гор. Москва 25 октября 2011 года

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

установил:

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

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

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

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

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

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

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

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

28 июля 2011 года по данному уголовному делу в части эпизода хищения денежных средств АО «БТА Банк» под видом кредитования «Highbond Assosiates Limited» (Республика Сейшелы), «Netgold Services Jean-Louis и проставление на подписанных экземплярах печатей эти компаний. Подписанные таким образом и заверенные печатями юридически лиц договоры были возвращены в ООО «Славинвестбанк» по адресу г.Москва, 1-й Гончарный пер., д. 8, стр. 6, а затем переданы для подписания проставления печатей в АО «Банк ТуранАлем». Подписанные со стороны АО «Банк ТуранАлем» и заверенные печатью банка кредитные договоры были переданы неустановленным следствием сотрудникам ООО «Евразия Логистик» для их хранения.

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

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

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

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

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

В материалах уголовного дела имеется уточненный гражданский иск от 20.10.2011г., поданный Никифоровым А.В. - представителем АО «БТА Банк» в порядке ст. 1064 ГК РФ и ст. 42, 44 и 45 УПК РФ, о взыскании солидарно с физических лиц Аблязова М.К., Трофимова А.Г., Волкова А.Д., Кононко И.В., Бондаренко А.В., Белова А.И., Воротынцева Д.А. и юридических лиц ООО «Строй-Элит», ЗАО «Бизнес-Элит», ООО «ЦентрИнвест», ЗАО «Центральная девелоперская компания», ООО «ИнвестХолдингСтрой» 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 «ИнвестХолдингСтрой», ЗАО «Бизнес-Элит», ООО «ЦентрИнвест», ЗАО «Центральная девелоперская компания», ЗАО «Русская недвижимость», ООО «Евразия недвижимость» стали собственниками указанного имущества в результате преступных действий причастности обвиняемых Аблязова М.К., Волкова А.Д., Бондаренко А.В., Белова А.И., Воротынцева Д.А., Трофимова А.Г. и Удовенко А.А. и находящихся в розыске подозреваемых Кононко И.В. и Солодченко Р.В., а так же использовались для организации финансирования организованной преступной группы.

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

Исследовав представленные материалы, суд приходит к следующему.

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

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

В соответствии с ч.3 ст. 115 УПК РФ арест может быть наложен на имущество, находящееся у других лиц, если есть достаточные основания полагать, что это получено в результате преступных действий подозреваемого, обвиняемого либо использовалось или предназначалось для использования в качестве орудия преступления либо для финансирования

Limited» (Республика Сейшелы), «Rimos Limited» (Республика Сейшелы), «Starwood Contracts Limited» (Республика Сейшелы), «Toros Limited» (Республика Сейшелы), «Winterra 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 причиненного АО «БТА Банк» в результате преступления.

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

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

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

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 506 700 (пятьсот шесть тысяч семьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Битягово. Кадастровый номер 50:28:005 04 21:0020, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 22 700 (двадцать две тысячи семьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Битягово. Кадастровый номер 50:28:005 04 21:0014, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 3 788 100 (три миллиона семьсот восемьдесят восемь тысяч сто) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Кучино. Кадастровый номер 50:28:005 03 12:0002, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 37 500 (тридцать семь тысяч пятьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Битягово. Кадастровый номер 50:28:005 04 21:0030, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 324 100 (триста двадцать четыре тысячи сто) кв.м., расположенный по адресу: Московская о бласть, Домодедовский район, вблизи д. Поливаново. Кадастровый номер 50:28:005 03 13:0023, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 1 600 000 (один миллион шестьсот тысяч) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Чулпаново. Кадастровый номер 50:28:005 03 13:0022, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 544 500 (пятьсот сорок четыре тысячи пятьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупово. Кадастровый номер 50:28:005 04 21:0015, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 91 500 (девяносто одна тысяча пятьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупово. Кадастровый номер 50:28:005 04 21:0031, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 1 238 400 (один миллион двести тридцать восемь тысяч четыреста) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Жуково. Кадастровый номер 50:28:005 04 21:0011, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;

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

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

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

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

постановил:

Разрешить наложение ареста на имущество:

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

- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 59 600 (пятьдесят девять тысяч шестьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Щербинка. Кадастровый номер 50:28:005 03 12:0004, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 196 400 (сто девяносто шесть тысяч четыреста) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки. Кадастровый номер 50:28:005 03 12:0005, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 184 600 (двести одиннадцать тысяч семьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Заболотье. Кадастровый номер 50:28:005 03 12:0006, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 283 100 (двести восемьдесят три тысячи сто) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Заболотье. Кадастровый номер 50:28:005 02 12:0004, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 1 954 800 (один миллион девятьсот пятьдесят четыре тысячи восемьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Крюково. Кадастровый номер 50:28:005 03 13:0019, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 127 700 (сто двадцать семь тысяч семьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Чудиново. Кадастровый номер 50:28:005 03 13:0020, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 197 300 (сто девяносто семь тысяч триста) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Жуково. Кадастровый номер 50:28:005 03 13:0021, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 2 016 900 (два миллиона шестьсот шестнадцать тысяч) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Бятчино. Кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 29 800 (двадцать девять тысяч восемьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Поливаново. Кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;

- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 29 700 (двадцать девять тысяч семьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Жуково. Кадастровый номер 50:28:005 03 13:0027, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 126 900 (сто двадцать шесть тысяч девятьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Никитское. Кадастровый номер 50:28:005 04 21:0016, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 90 600 (девяносто тысяч шестьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки. Кадастровый номер 50:28:005 02 08:0005, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 711 900 (семьсот одиннадцать тысяч девятьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупова. Кадастровый номер 50:28:005 04 21:0017, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 109 500 (сто девять тысяч пятьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Заболотье. Кадастровый номер 50:28:005 02 12:0005, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 177 000 (сто семьдесят семь тысяч) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Заболотье. Кадастровый номер 50:28:005 02 12:0003, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 193 800 (сто девяносто три тысячи восемьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Заболотье. Кадастровый номер 50:28:005 02 04:0093, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 340 100 (триста сорок тысяч сто) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Заболотье. Кадастровый номер 50:28:005 03 12:0003, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 84 400 (восемьдесят четыре тысяч четыреста) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Щербинка. Кадастровый номер 50:28:005 02 13:0091, 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 гор.Москвы, в течение 10 суток со дня его вынесения.

Судья:

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

Итого прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью
Судья
Секретарь

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

12 сентября 2012 года

гор. Москва

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

УСТАНОВИЛ:

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

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

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

В ходе реализации данной схемы компании «Global King Enterprises Limited», «Lion Asiapac Limited», «Tortuga Limited», «Highbond Assosiates Limited», «Netgold Services Limited», «Rimos Limited», «Starwood Contracts Limited», «Winterra Holdings Limited», «Adorna Investments Limited», «Toros Limited», по договорам займа получили от АО «БТА Банк» денежные средства на общую сумму не менее 1 759 303 035 рублей и 401 000 000 долларов США и перечислили полученные суммы в адрес ООО «Пахра Филдз», ЗАО «Русская Недвижимость», ООО «ИнвестХолдингСтрой», которые, в свою очередь, на указанные средства приобрели под строительство рад земельных участков, в том числе:

– земельный участок с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0101 общей площадью 764 000 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи дер. Красная Пахра (ООО «Пахра Филдз»);

расположенные в Домодедовском и Подольском районах Московской области, принадлежащие ЗАО «ИнвестХолдингСтрой», ЗАО «Центральная компания», находящиеся в собственности ООО «ИнвестИнвест», ООО «Бизнес Элит», ООО «Пахра Филдз», ЗАО «Русская недвижимость», ООО «ЦентрИнвест», и переданные в качестве паев в девелоперская компания», и переданием ООО УК «Флеминг вышеуказанные инвестиционные фонды под управлением юридическими лицами в результате Фомин энд Партнерс», получены данными юридическими лицами в результате денежных средств для финансирования деятельности указанной организованной преступных действий обвиняемых Абязова М.К., Волкова А.Д., Бондаренко А.В., преступной группы, а также Белова А.И., Воротынцева Д.А., Кононко И.В., Удовенко А.А., Трофимова А.Г., Солоченко Р.В., Кононко И.В., Удовенко А.А., а также директоров, на регистрацию и оформление необходимых для совершения преступлений документов на личное материальное обогащение.

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

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

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

В соответствии с ч.3 ст. 115 УПК РФ арест может быть наложен на имущество, находящееся у других лиц, если есть достаточные основания полагать, что оно получено в результате преступных действий подозреваемого, обвиняемого либо использовалось или предназначалось для использования в качестве орудия преступления либо для финансирования терроризма, организованной группы, незаконного вооруженного формирования, преступного сообщества (преступной организации).

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

- земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 04 21:235 общей площадью 922 000 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, юго-восточная часть квартала 50:28:005 04 21 (ООО «ИнвестХолдингСтрой»),
- земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 02 09:006, общей площадью 275 000 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново (ЗАО «Русская Недвижимость»).

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

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

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

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

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

По данному уголовному делу, по эпизоду хищения денежных средств АО «БТА Банк» под видом кредитования ООО «Пахра Филдз», ЗАО «Русская Недвижимость», ООО «ИнвестХолдингСтрой» потерпевшим АО «БТА Банк» заявлен гражданский иск на сумму более 1 млрд. долларов США (л.д. 128-130, 160-166).

С целью обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска, других имущественных взысканий, обеспечения прав и законных интересов собственников и потерпевших, старший следователь по ОВД управления по расследованию организованной преступной деятельности Следственного департамента МВД России Будило Н.Н. с согласия руководителя следственного органа обратился в суд с ходатайством, в котором просит разрешить наложить арест на вышеуказанные земельные участки, поскольку анализ материалов уголовного дела свидетельствует о том, что вышеперечисленные земельные участки,

ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

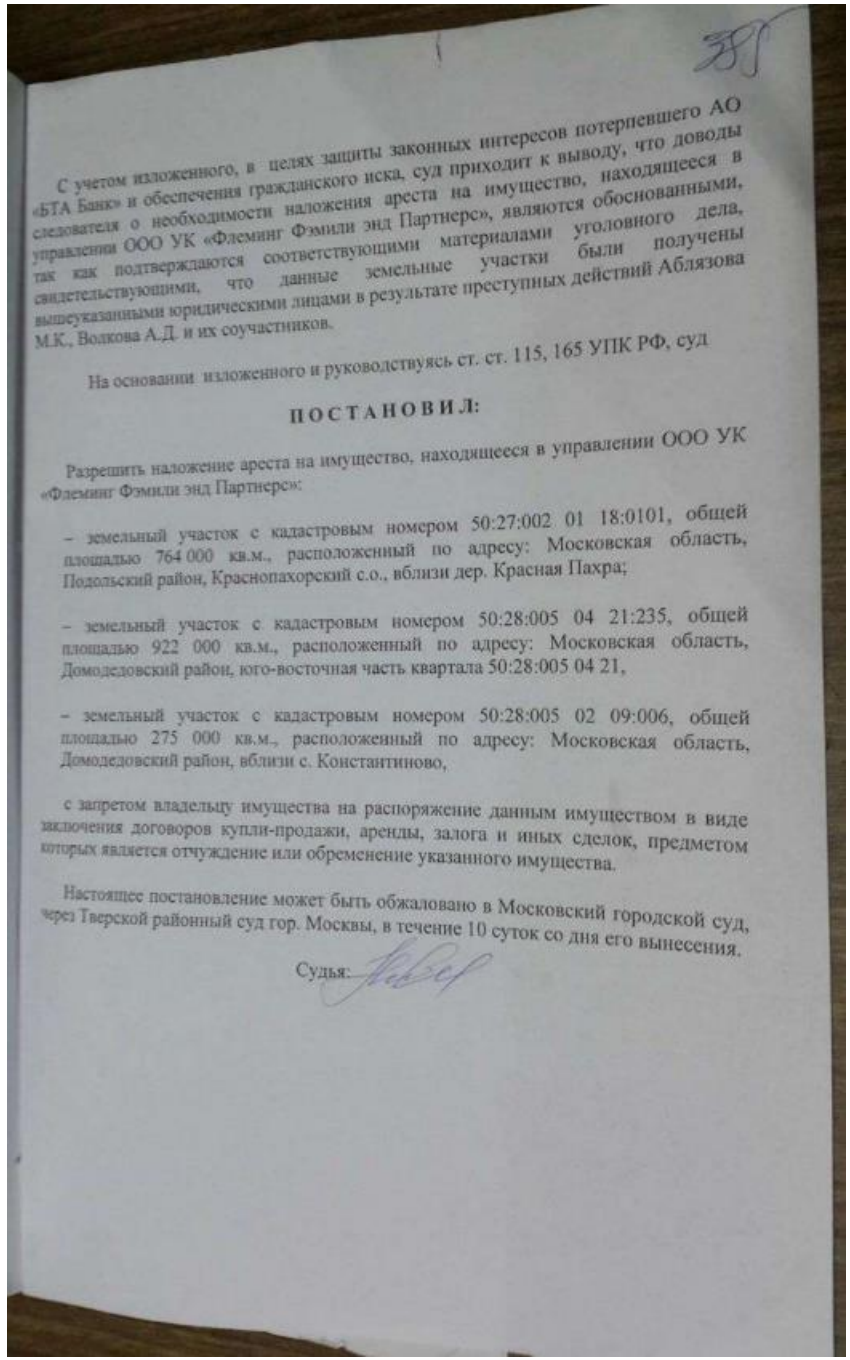
117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, www.10aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
07 марта 2014 года Дело № А41-18365/11

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

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Коновалова С.А.,
судей Катькиной Н.Н., Коротковой Е.Н.,
при ведении протокола судебного заседания: Нетребской А.С.,
при участии в заседании:
от АО «БТА Банк»: Каратаева А.В., по доверенности от 31.01.2014 №01-288-1/447;
от ЗАО «Русская недвижимость»: Симонова Т.П., по доверенности от 01.07.2012;
от ООО УК «Джи Эйч Пи»: Аверьянова А.А., по доверенности от 14.01.2014;
от ООО «АМТ БАНК»: Хавкин П.В., по доверенности от 30.12.2013;
от Центрального Банка Российской Федерации: Галеня Е.Е., по доверенности от 28.10.2013 №458;
от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области: не явились, извещены;
от Highbond Associates Ltd (республика Сейшельские острова) и Компании Brundall Holding Sarl. (Люксембург): не явились, извещены,
рассмотрев в судебном заседании дело № А41-18365/11, по первоначальному исковому заявлению АО «БТА Банк» к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (Управление Росреестра



С учетом изложенного, в целях защиты законных интересов потерпевшего АО «БТА Банк» и обеспечения гражданского иска, суд приходит к выводу, что доводы следователя о необходимости наложения ареста на имущество, находящееся в управлении ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс», являются обоснованными, так как подтверждаются соответствующими материалами уголовного дела, свидетельствующими, что данные земельные участки были получены вышеуказанными юридическими лицами в результате преступных действий Аблязова М.К., Волкова А.Д. и их соучастников.

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

ПОСТАНОВИЛ:

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

– земельный участок с кадастровым номером 50:27:002 01 18:0101, общей площадью 764 000 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи дер. Красная Пахра;

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

– земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 02 09:006, общей площадью 275 000 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново,

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

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

Судья:

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

УСТАНОВИЛ:

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

300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005, земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066, земельный участок площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009, земельный участок площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020; о признании незаконными действий Управления Росреестра по МО, выразившихся в государственной регистрации соглашения от 06.10.08 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.07, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/008/2009-259 от 20.02.09, погашении регистрационных записей об ипотеке земельных участков, возникшей из договора ипотеки от 29.01.07, зарегистрированного 24.09.07 Управлением Росреестра по МО за № 50-50-98/018/2007-107, государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.09, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/013/2009-448 от 29.07.09, государственной регистрации договора ипотеки № 13/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.09, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/024/2009-13 1 от 27.08.09, государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»; доверительного управления в пользу ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» в отношении следующих земельных участков: площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09:0006, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/046/2010-215 от 08.09.10, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/046/2010-214 от 08.09.10, погашении регистрационных записей о праве собственности ЗАО «Русская недвижимость» в отношении следующих земельных участков: площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050209: 0006, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020, в связи с совершением сделки по их передаче в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»; признании недействительным договора ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.09, применении последствий недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ БАНК» на земельный участок площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009; признании недействительным договора ипотеки № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.09, применении последствий недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки)

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

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

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

В свою очередь ЗАО «Русская недвижимость» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к АО «БТА Банк» о признании прекратившейся с 29.04.08 ипотеки, возникшей на основании договора об ипотеке от 29.01.07, заключенного между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк» в обеспечение обязательств Компании Brundall Associates Ltd (Республика Сейшельские Острова) по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/138 от 15.12.06 и кредитному договору № 2000/06/100/2726 от 16.12.06 на следующие земельные участки: земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 02 09:0006 общей площадью 275 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 02 09:0005 общей площадью 550 300 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 02 01:0066 общей площадью 254 100 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; земельный участок с кадастровым номером 50:28:001 06 18:0020 общей площадью 248 900 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино; земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0009 общей площадью 688 200 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки.

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

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

Решением Арбитражного суда Московской области от 26.01.2012 в удовлетворении исковых требований АО «БТА Банк» отказано. Встречные исковые требования ЗАО «Русская недвижимость» о признании ипотеки в отношении земельных участков: с кадастровым номером 50:28:005 02 09:0006 общей площадью 275 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; с кадастровым номером 50:28:005 02 09:0005 общей площадью 550 300 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; с кадастровым номером 50:28:005 02 01:0066 общей площадью 254 100

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; с кадастровым номером 50:28:001 06 18:0020 общей площадью 248 900 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино; с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0009 общей площадью 688 200 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, переданных в залог АО «БТА Банк» по договору об ипотеке от 29.01.07 в обеспечение обязательств Brundall Associates Ltd по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/138 от 15.12.06 и кредитному договору № 2000/06/100/2726 от 15.12.06, прекратившейся 29.04.08, удовлетворены.

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

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

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

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

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

Постановлением от 05 июня 2013 года по настоящему делу Десятый арбитражный апелляционный суд отказал в удовлетворении первоначального иска, удовлетворив встречные исковые требования ЗАО «Русская недвижимость» о признании ипотеки в отношении земельных участков: с кадастровым номером 50:28:005 02 09:0006 общей площадью 275 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская область,

Домодедовский район, вблизи с. Константиново; с кадастровым номером 50:28:005 02 09:0005 общей площадью 550 300 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; с кадастровым номером 50:28:005 02 01:0066 общей площадью 254 100 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; с кадастровым номером 50:28:001 06 18:0020 общей площадью 248 900 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино; с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0009 общей площадью 688 200 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, переданных в залог АО «БТА Банк» по договору об ипотеке от 29.01.07 в обеспечение обязательств Brundall Associates Ltd по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/138 от 15.12.06 и кредитному договору № 2000/06/100/2726 от 15.12.06, прекратившейся с 29.04.08.

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

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

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

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

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

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

Исследовав материалы дела, доводы основного и встречного исков, заслушав представителей лиц, участвующих в судебном заседании, апелляционный суд полагает, что исковое заявление АО «БТА Банк» подлежит удовлетворению в части, в удовлетворении встречного искового заявления ЗАО «Русская недвижимость» надлежит отказать.

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

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

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

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 275 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006;

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 550 300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005;

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 254 100 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066;

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

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино, площадью 248 900 кв.м., кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020.

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

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

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

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

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

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

04.06.2009г., между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «БТА Банк» (Россия) (после смены наименования – ООО «АМТ БАНК») заключен договор ипотеки №Р/00/08/8847/ДЗ/02 в обеспечение исполнения обязательств ЗАО «Логопарк Дружино» 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.

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

50:28:0050209:0006, 50:28:0050209:0005, 50:28:0050201:0066, 50:28:0050208:0009, 50:28:0010618:0020.

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

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

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

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

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

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

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

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

принадлежащий ЗАО "Русская недвижимость"), членами организованной группы (подсудимыми), было принято решение организовать прекращение прав ипотеки АО "БТА Банк". Во исполнение намеченной цели, продолжая реализовывать совместный преступный умысел, в Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области были представлены подложные соглашения о расторжении договоров ипотеки (в том числе на участок принадлежащий ЗАО "Русская недвижимость"), содержащие подложную подпись с подражанием подписи представителя АО "БТА Банка" 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., Воротынцева Д.А., Бондаренко А.В., Белова А.И. по изготовлению и представлению в Управление ФРС России по МО подложных документов о расторжении договора ипотеки от 29.01.2007г. между залогодержателем АО "БТА Банк" и залогодателем ЗАО "Русская недвижимость".

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

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

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

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

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

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

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

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

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

устранение, именно момент начала исполнения такой сделки, когда возникает производный от нее тот или иной 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 недействительными оспоримых сделок.

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

Одновременно с Соглашением от 06.10.2008г. о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007г., истец обжалует последующие договоры ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.09, № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.09, а также сделку по передаче ЗАО «Русская недвижимость» земельных участков к.н. 50:28:005 02 09: 0006, к.н. 50:28:001 06 18: 0020 в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».

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

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таким образом исковые требования АО "БТА Банк" о признании недействительными последующих договоров ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.09, № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.09, а также сделки по передаче ЗАО «Русская

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

недвижимость» земельных участков к.н. 50:28:0050209:0006, к.н. 50:28:0010618:0020 в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» подлежат удовлетворению.

В исковом заявлении АО "БТА Банк" также просит признать незаконными действия Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области, выразившиеся в государственной регистрации Соглашения от 06.10.2008г. о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007г., а также в погашении регистрационных записей об ипотеке спорных земельных участков, возникшей из договора ипотеки от 29.01.2007г., государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009г., государственной регистрации договора ипотеки № 13/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009г., государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»; доверительного управления в пользу ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» в отношении земельных участков к.н. 50:28:0050209:0006, к.н. 50:28:0010618:0020, погашении регистрационных записей о праве собственности ЗАО «Русская недвижимость» в отношении тех же земельных участков.

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

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

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

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

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

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

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

Первоначальным истцом также заявлены требования о признании отсутствующим права залога ООО «АМТ БАНК» на земельный участок площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050208:0009; земельный участок площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050209:0005; земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050201:0066.

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

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

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

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

В соответствии с пунктом 9.1 договора перевода долга его действие подчинено законодательству Республики Казахстан (т.6 л.д.7-20).

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

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

Учитывая недействительность данного договора перевода долга, его заключение не могло повлиять на кредитные либо залоговые правоотношения, установленные генеральным кредитным договором (об установлении лимита кредитования) от 13.12.2006 № 200/06/135 и кредитным договором от 13.12.2006 № 2000/06/100/2692, договором об ипотеке от 08.05.2007, в связи с чем отсутствуют основания для вывода о прекращения ипотеки.

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

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

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

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

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

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

При таких обстоятельствах оснований для удовлетворения встречного иска не имеется.

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

ПОСТАНОВИЛ:

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

Требования Акционерного общества «БТА Банк» удовлетворить в части.

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

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

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

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

признать недействительной сделку по передаче ЗАО «Русская недвижимость» следующих земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»: площадью 275 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050209:0006, площадью 248 900 кв.м., кадастровый номер 50:28:0010618:0020.

В удовлетворении остальной части требований отказать.

В удовлетворении требований ЗАО «Русская недвижимость" отказать.

Председательствующий С.А. Коновалов

Судьи Н.Н. Катькина

Е.Н. Короткова

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

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

на постановление от 07.03.2014

Десятого арбитражного апелляционного суда,

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

по исковому заявлению АО «БТА Банк»

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

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

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

и по встречному исковому заявлению ЗАО «Русская недвижимость»

к АО «БТА Банк»

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

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

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

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: http://www.fasmo.arbitr.ru e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
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 Барабанщиковой Л.М., Петровой Е.А.,

при участии в заседании:

от ООО УК «Джи Эйч Пи» - Курашев А.В. по доверен. от 02.09.2013,

от конкурсного управляющего ООО «АМТ БАНК» - Хавкин П.В. по доверен. от 30.12.2013 №77 АБ 2241820,

от ЗАО «Русская недвижимость» - Лупанова Ю.А. по доверен. от 19.02.2014,

от АО «БТА Банк» - Шкут С.Н. по доверен. от 31.01.2014 №01-288-2/451, Каратаева А.В. по доверен. от 31.01.2014 №01-288-2/447,

от Управления Росреестра по Московской области – Большакова Е.В. по доверен. от 12.05.2014 №191-Д,

от Банка России – Пестровский В.М. по доверен. от 06.07.2012 №216, Семенова М.В. по доверен. от 03.04.2014 №151,

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнерс» (далее - ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс»), обществу с ограниченной ответственностью «АМТ БАНК» (далее - ООО «АМТ БАНК») с уточненными в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) требованиями о признании недействительным соглашения от 06.10.08 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.07, оформленного между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк», применении последствий недействительности сделки в виде признания (восстановления) права залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, земельный участок площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005, земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066, земельный участок площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009, земельный участок площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020; о признании незаконными действий Управления Росреестра по МО, выразившихся в государственной регистрации соглашения от 06.10.08 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.07, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/008/2009-259 от 20.02.09, погашении регистрационных записей об ипотеке земельных участков, возникшей из договора ипотеки от 29.01.07, зарегистрированного 24.09.07 Управлением Росреестра по МО за № 50-50-98/018/2007-107, государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/8847/Д3/02 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/Д3/02 от 06.07.09, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/024/2009-13 1 от 27.08.09, государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»; доверительного управления в пользу ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» в отношении следующих земельных участков: площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09:0006, государственный регистрационный номер записи № 50-50-

28/046/2010-215 от 08.09.10, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/046/2010-214 от 08.09.10, погашении регистрационных записей о праве собственности ЗАО «Русская недвижимость» в отношении следующих земельных участков: площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020, в связи с совершением сделки по их передаче в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»; признании недействительным договора ипотеки № Р/00/08/8847/Д3/02 от 04.06.09, применении последствий недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ БАНК» на земельный участок площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009; признании недействительным договора ипотеки № В/00/08/9061/Д3/02 от 06.07.09, применении последствий недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ БАНК» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005, земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066; признании недействительной сделки по передаче ЗАО «Русская недвижимость» следующих земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»: площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020, применить последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции; обязании Управления Росреестра по МО аннулировать регистрационную запись № 50-50-98/008/2009-259 от 20.02.09 г. о государственной регистрации соглашения от 06.10.08 г. о расторжении договора об ипотеке от 29.01.07, восстановить регистрационные записи о государственной регистрации договора ипотеки и ипотеке земельных участков, возникшей из договора ипотеки от 29.01.07, аннулировать регистрационную запись № 50-50-98/013/2009-448 от 29.07.09 о государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/8847/Д3/02 от 04.06.09 и регистрационные записи об ипотеке земельных

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

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/Д3/02 от 06.07.09 и регистрационные записи об ипотеке земельного участка, возникшей из него, аннулировать регистрационные записи о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», доверительного управления в пользу ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнере» в отношении следующих земельных участков: площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, государственный регистрационный номер записей N 50-50-28/046/2010-215 от 08.09.10, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020, государственный регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-214 от 08.09.10, а также восстановить регистрационные записи о праве собственности ЗАО «Русская недвижимость» на указанные земельные участки.

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

В свою очередь ЗАО «Русская недвижимость» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к АО «БТА Банк» о признании прекратившейся с 29.04.08 ипотеку, возникшую на основании договора об ипотеке от 29.01.07, заключенного между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк» в обеспечение обязательств Компании Brundall Associates Ltd (Республика Сейшельские Острова) по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/138 от 15.12.06 и кредитному договору № 2000/06/100/2726 от 16.12.06 на следующие земельные участки: земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 02 09:0006 общей площадью 275 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 02 09:0005 общей площадью 550 300 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 02 01:0066 общей

площадью 254 100 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; земельный участок с кадастровым номером 50:28:001 06 18:0020 общей площадью 248 900 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино; земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0009 общей площадью 688 200 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки.

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

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

Решением Арбитражного суда Московской области от 26.01.2012 в удовлетворении исковых требований АО «БТА Банк» отказано. Встречные исковые требования ЗАО «Русская недвижимость» о признании ипотеки в отношении земельных участков: с кадастровым номером 50:28:005 02 09:0006 общей площадью 275 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; с кадастровым номером 50:28:005 02 09:0005 общей площадью 550 300 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; с кадастровым номером 50:28:005 02 01:0066 общей площадью 254 100 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; с кадастровым номером 50:28:001 06 18:0020 общей площадью 248 900 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино; с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0009 общей площадью 688 200 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, переданных в залог АО «БТА Банк» по договору об ипотеке от 29.01.07 в обеспечение обязательств Brundall Associates Ltd по генеральному кредитному договору (об установлении лимита

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

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

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.06.2013 решение Арбитражного суда Московской области от 26.01.2012 отменено в связи с наличием безусловных оснований для отмены судебного акта, предусмотренных п. 2 ч. 4 ст. 270 АПК РФ, в удовлетворении первоначального иска отказано, ипотека в отношении земельных участков: с кадастровым номером 50:28:005 02 09:0006 общей площадью 275 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; с кадастровым номером 50:28:005 02 09:0005 общей площадью 550 300 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; с кадастровым номером 50:28:005 02 01:0066 общей площадью 254 100 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; с кадастровым номером 50:28:001 06 18:0020 общей площадью 248 900 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино; с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0009 общей площадью 688 200 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, переданных в залог АО «БТА Банк» по договору об ипотеке от 29.01.07 в обеспечение обязательств Brundall Associates Ltd по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/138 от 15.12.06 и кредитному договору № 2000/06/100/2726 от 15.12.06, признана прекратившейся с 29.04.08.

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

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

Банк», государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/008/2009-259 от 20.02.2009; признал недействительным договор ипотеки № Р/00/08/8847/Д3/02 от 04.06.2009, заключенный между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ БАНК», государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/013/2009-448 от 29.07.2009; признал недействительным договор ипотеки № В/00/08/9061/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 «БТА Банк», в которых заявители просят о его отмене в связи с несоответствием выводов суда фактическим обстоятельствам дела, нарушением и неправильным применением норм материального и процессуального права.

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

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

Указанный договор 24.09.2007 зарегистрирован Управлением Росреестра по МО в установленном законе порядке, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации договора ипотеки № 50-50-98/018/2007-107.

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

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

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

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

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

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

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

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

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

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

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

В данном случае интерес АО «БТА Банк» направлен на восстановление своих прав залогодержателя по отношению к спорному имуществу, в связи с чем, ввиду наличия оснований недействительности соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 21.09.2007 и с учетом положений пунктов 3 и 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» требования истца, хоть и ошибочно сформулированные, подлежат квалификации в качестве требований о признании за АО «БТА Банк» права обременения спорных земельных участков.

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

Таким образом, требование о признании права залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, земельный участок площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005, земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066, земельный участок площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009, земельный участок площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020, подлежат удовлетворению ввиду того, что такое право принадлежит АО «БТА Банк» на основании договора ипотеки от 21.09.2007, а соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 21.09.2007 является недействительной сделкой.

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

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

Принимая во внимание установленный договором об ипотеке от 29.01.2007 запрет отчуждения земельных участков без предварительного письменного согласия АО «БТА Банк» и руководствуясь п. 2 ст. 346 ГК РФ, п. 2 ст.37 Федерального закона Российской Федерации от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», суд апелляционной инстанции признал недействительными договор ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009, заключенный между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ БАНК»; договор ипотеки № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009, заключенный между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ БАНК»; сделку по передаче ЗАО «Русская недвижимость» следующих земельных участков в счет оплаты паев 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., Воротынцева Д.А., Бондаренко А.В., Белова А.И., в связи с чем, обратившись с заявленными требованиями 13.05.2011, истец не пропустил срок исковой давности.

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Аналогичная правовая позиция отражена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.07.2011 №2763/11.

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

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

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

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

Согласно п. 1 ст. 14 Закона об инвестиционных фондах инвестиционный пай является именной ценной бумагой, удостоверяющей долю его владельца в праве собственности на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, право требовать от управляющей компании надлежащего доверительного управления паевым инвестиционным фондом, право на получение денежной компенсации при прекращении договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом со всеми владельцами инвестиционных паев этого паевого инвестиционного фонда (прекращении паевого инвестиционного фонда).

Порядок погашения инвестиционных паев установлен статьей 23 Закон об инвестиционных фондах, согласно части первой которой требования о погашении инвестиционных паев подаются в форме заявок на погашение инвестиционных паев. Заявки на погашение инвестиционных паев носят безотзывный характер. Заявки на погашение инвестиционных паев подаются владельцами инвестиционных паев, а в случае, если инвестиционные 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 обратить взыскание на переданное в доверительное управление имущество (п. 1 ст. 1019 ГК РФ).

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

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС14-2217

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 15 октября 2014 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив кассационные жалобы обществ с ограниченной ответственностью «АМТ БАНК» и «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.06.2014 по делу № А41-18365/11 Арбитражного суда Московской области

по иску акционерного общества «Банк ТуранАлем» к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость», обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнерс», обществу с ограниченной ответственностью «АМТ Банк» о признании недействительным соглашения и договоров, незаконными действий и обязании устранить допущенные нарушения, а также по встречному иску закрытого акционерного общества «Русская недвижимость» к акционерному обществу «Банк ТуранАлем» о признании прекратившейся ипотеки

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

УСТАНОВИЛ:

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

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

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

Председательствующий-судья И.Ю. Григорьева

Судьи: Л.М. Барабанщикова

Е.А. Петрова

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Незаменимая с денег

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В обоснование своих возражений заявители также указывают на отсутствие доказательств недействительности договора о переводе долга от 29.04.2008 № ПД 08-07, заключенного между АО «БТА БАНК» и компаниями Highbond Associates Ltd и Brundall Holding Sarl, в связи с чем полагают, что право залога прекратилось в силу статьи 356 Гражданского кодекса Российской Федерации (в ранее действовавшей редакции).

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

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

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

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

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

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

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Л.В.Федуловой, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Л.А.Горчаковым, рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению
Акционерного общества «БТА Банк»
к Закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость»
(ОГРН 5067746456784; ИНН 7701678340);
ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи»;
третьи лица:
Highbond Associates Ltd.,
Компания Brundall Holding Sarl.,
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АМТ БАНК» (ОГРН 1027700182366; ИНН 7722004494);
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (ОГРН 1047727043561; ИНН 7727270299)
Центральный банк Российской Федерации
об обращении взыскания на предмет залога,
при участии в судебном заседании представителей сторон согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

Акционерное общество «БТА Банк» (далее истец, АО «БТА Банк») обратилось в Арбитражный суд Московской области со следующими требованиями, с учетом уточнения, принятого судом в порядке ст.49 АПК РФ (т.4 л.д.106-114):
- Обратить взыскание в пределах суммы 1 198 628 402,68 долларов США на предмет залога по Договору об ипотеке от 08.05.2007г., заключенному между ЗАО «Русская недвижимость» и Акционерным обществом «Банк ТуранАлем», в пользу Акционерного общества «БТА Банк» в отношении следующего имущества:
1. земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с.Константиново, площадью 275 000 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050209:0006,

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

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

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

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

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

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

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

ОПРЕДЕЛИЛ:

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

Судья Верховного Суда
Российской Федерации Е.Е. Борисова

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Незаменимая с 1994

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

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

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

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

- Установить начальную продажную цену предмета залога в следующем размере:
- на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:0006 в размере 710 612 306,25 руб.
- на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:0005 в размере 1 421 999 825,93 руб.
- на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050208:0009 в размере 656 605 770,98 руб.
- на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:0020 в размере 643 168 738,27 руб.
- на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050201:0066 в размере 1 778 339 596.95 руб.
- Осуществить реализацию вышеуказанного предмета залога путем его продажи на публичных торгах.
- Установить следующую очередность удовлетворения требований залогодержателей: предшествующий залогодержатель АО «БТА Банк», последующий залогодержатель ООО «АМТ Банк».

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

Дело рассмотрено в порядке ст.156 АПК РФ в отсутствие представителей ЗАО «Русская недвижимость», ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи», Highbond Associates Ltd., Компания Brundall Holding Sarl., Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства.

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела и представленные доказательства, суд установил следующее.

15.12.2006 между АО "БТА Банк" (кредитор) и Компанией Highbond Associates Ltd. (республика Сейшельские острова) (заемщик) заключены: генеральный кредитный договор N 2000/06/138 (об установлении лимита кредитования) и кредитный договор N 2000/06/100/2726.

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по вышеназванным кредитным договорам между АО "БТА Банк" и ЗАО "Русская недвижимость" 29.01.2007 заключен договор об ипотеке б/н, предметом которого являются следующие земельные участки, расположенные в Домодедовском районе Московской области: земельный участок площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, земельный участок площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005, земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066, земельный участок площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009, земельный участок площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020.

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

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

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

По соглашению сторон залоговая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:28:0050209:0005 составляет 53 544 190 долларов США, что по курсу Банка России составляет 1 421 999 825,93 руб. (п.1.2.2. Договора ипотеки).

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

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

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

- признано недействительным соглашение от 06.10.2008г. о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 г., оформленное между ЗАО "Русская недвижимость" и АО "БТА Банк", государственный регистрационный номер записи N 50-50-98/008/2009-259 от 20.02.2009 г.;
- признана недействительной сделка по передаче ЗАО "Русская недвижимость" следующих земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй": площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050209:0006, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:0010618:0020.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии согласно пунктом 1 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

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

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

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

- суммы, подлежащие уплате залогодержателю из стоимости заложенного имущества, за исключением сумм расходов по охране и реализации имущества, которые определяются по завершении его реализации. Для сумм, исчисляемых в процентном отношении, должны быть указаны сумма, на которую начисляются проценты, размер процентов и период, за который они подлежат начислению;
- являющееся предметом ипотеки имущество, из стоимости которого удовлетворяются требования залогодержателя;
- способ реализации имущества, на которое обращается взыскание;
- начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации.

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

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

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

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

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

Судом отклоняются доводы лиц, участвующих в деле, о невозможности обращения взыскания на земельные участки в случае отсутствия регистрационных записей в ЕГРП о наличии обременения в виде залога в пользу АО «БТА Банк».

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

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

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

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

В рамках рассмотрения дела №А41-18365/11 установлены следующие обстоятельства, имеющие преюдициальное значение по настоящему делу:

1) Восстановлено право залога АО «БТА Банк» на спорные земельные участки.

2) С учетом восстановления права залога АО «БТА Банк» на спорные земельные участки возникший в силу договоров залог ООО «АМТ БАНК» является последующим залогом по отношению к залогу спорного имущества в пользу АО «БТА Банк».

3) Сделки по передаче земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:0050209:0006, 50:28:0010618:0020 в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» являются недействительными.

4) АО «БТА Банк» как залогодержатель не лишено права обратить взыскание на переданное в доверительное управление имущество.

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

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

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

РЕШИЛ:

Удовлетворить заявленные требования.

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

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

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

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

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

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

Установить начальную продажную цену предмета залога в следующем размере:

- на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:0006 в размере 710 612 306,25 руб.
- на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:0005 в размере 1 421 999 825,93 руб.
- на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050208:0009 в размере 656 605 770,98 руб.
- на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:0020 в размере 643 168 738,27 руб.
- на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050201:0066 в размере 1 778 339 596.95 руб.

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
11 июня 2015 года Дело № А41-25756/12

Резолютивная часть постановления объявлена 08 июня 2015 года.
Постановление изготовлено в полном объеме 11 июня 2015 года.

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего Бархатова В.Ю.,
судей Катькиной Н.Н., Коротковой Е.Н.,
при ведении протокола судебного заседания Ибрагимовым Э.А.,
при участии в заседании:
от АО «БТА Банк»: Константинов Д.А. по доверенности от 02.03.2015,
от ООО «АМТ БАНК»: Хавкин П.В. по доверенности от 18.07.2014,
от ЗАО «Русская недвижимость»: Тимошин В.А. по доверенности от 18.03.2015, Стасюк И.В. по доверенности от 05.06.2015,
от ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи»: Шилина В.М. по доверенности от 21.01.2015,
от ЦБ РФ: Соловьев Р.А. по доверенности от 05.12.2012,
от иных третьих лиц: не явились, извещены,
рассмотрев в судебном заседании апелляционные жалобы ООО «АМТ БАНК», ЗАО «Русская недвижимость» и ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» на решение Арбитражного суда Московской области от 28 ноября 2014 года по делу № А41-25756/12, принятое судьей Л.В.Федуловой, по заявлению акционерного общества «БТА Банк» к закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость» (ОГРН

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

Судья **Л.В.Федулова**

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

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

УСТАНОВИЛ:

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

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

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

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

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

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

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

- Установить начальную продажную цену предмета залога в следующем размере:

- на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:0006 в размере 710 612 306,25 руб.

- на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:0005 в размере 1 421 999 825,93 руб.

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

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

По соглашению сторон залоговая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:28:0050209:0005 составляет 53 544 190 долларов США, что по курсу Банка России составляет 1 421 999 825,93 руб. (п.1.2.2. Договора ипотеки).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

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

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

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

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

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

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

Представитель ЦБ РФ поддержал правовую позицию ответчиков.

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

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

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

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

Пунктом 3.3.3. Генерального кредитного договора также предусмотрено право Истца обратить 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 обратить взыскание на предмет залога, если в день наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом, оно не будет исполнен.

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Незаменимая с дела

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 обратить взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статьях 3 и 4 названного Закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

Как усматривается из материалов дела и установлено судом первой инстанции, АО «БТА Банк» обратилось в арбитражный суд с иском к Управлению Росреестра по Московской области, ЗАО «Русская недвижимость», ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс», ООО «АМТ БАНК» о признании недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, заключенного между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк», зарегистрированного Управлением Росреестра по Московской области 20.02.2009 за ГРН № 50-50-98/008/2009-259. Регистрационные записи об ипотеке земельных участков погашены.

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

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, площадью 688 200 кв.м, кадастровый номер 50:28:000208:0009, на основании договора ипотеки от 04.06.2009 № Р/00/08/8847/ДЗ/02;

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

номер 50:28:0050209:0005 на основании договора ипотеки от 06.07.2009 №В/00/08/9061/ДЗ/02;

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново, площадью 254 100 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050201:0066 на основании договора ипотеки от 06.07.2009 №В/00/08/9061/ДЗ/02.

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

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

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

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

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

- сделка по передаче ЗАО «Русская недвижимость» в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» земельных участков с кадастровым номером 50:28:0050209:0006, площадью 275 000 кв.м и с кадастровым номером 50:28:0010618:0020, площадью 248 900 кв.м, признана недействительной.

Признано (восстановлено) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 275 000 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050209:0006, земельный участок площадью 550 300 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050209:0005, земельный участок площадью 254 100 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050201:0066, земельный участок площадью 688 200 кв.м, кадастровый номер

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

50:28:0050208:0009, земельный участок площадью 248 900 кв.м, кадастровый номер 50:28:0010618:0020.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Незаменимая с денег

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

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

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

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

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

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

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

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

ПОСТАНОВИЛ:

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

Решение Арбитражного суда Московской области от 28 ноября 2014 года по делу № А41-25756/12 оставить без изменения, апелляционные жалобы ООО «АМТ БАНК» и ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» - без удовлетворения.

Председательствующий В.Ю. Бархатов

Судьи Н.Н. Катькина

Е.Н. Короткова

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

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

УСТАНОВИЛ:

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

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

Применить последствия недействительности сделки, а именно:

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

- земельный участок площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0022, а также земельные участки, образованные из него с кадастровыми номерами: 50:28:005 04 21:234, 50:28:005 04 21:235, 50:28:005 04 21:236, 50:28:005 04 21:237.
- земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0031,
- земельный участок площадью 64 300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032,
- земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050208:0010.

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

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

ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
25 декабря 2014 года Дело № А41-18371/11

Резолютивная часть постановления объявлена 18 декабря 2014 года
Постановление изготовлено в полном объеме 25 декабря 2014 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Коновалова С.А.,
судей Коротковой Е.Н., Огурцова Н.А.,
при ведении протокола судебного заседания: Пятиной Л.Н.,
при участии в заседании:
от Акционерного общества "БТА Банк": Каратаева А.В., по доверенности от 31.01.2014 №01-288-2/447;
от Управления Росреестра по МО: не явились, извещены;
от ООО «ИнвестХолдингСтрой»: Симонова Т.П., по доверенности от 01.07.2012, выдана генеральным директором Ермолаевым Е.А.;
от ООО УК «ДЖИ ЭЙЧ ПИ»: не явились, извещены;
от ООО «АМТ Банк»: Хавкин П.В., по доверенности от 18.06.2014;
от ООО «Центр Инвест»: Симонова Т.П., по доверенности от 19.02.2014, выдана генеральным директором Мищенко С.В.;
от Компании Netgold Services Ltd.: не явились, извещены;
от Компании Bathgate Holding Sarl.: не явились, извещены;
от Центрального Банка РФ: Соловьев Р.А., по доверенности от 05.12.2012 №462;
от ЗАО «Центральная девелоперская компания»: не явились, извещены,

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

2.2. выразившиеся в погашении регистрационных записей №50-50-98/018/2007-097 от 24.09.2007 года о государственной регистрации Договора ипотеки от 29 января 2007 года и ипотеки земельных участков, возникшей из него.

2.3. выразившиеся в государственной регистрации Договора ипотеки №Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04 июня 2009 года и ипотеки земельных участков, возникшей из него, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/013/2009-449 от 29 июля 2009 года.

2.4. выразившиеся в государственной регистрации Договора ипотеки №Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22 сентября 2009 года и ипотеки земельных участков, возникшей из него, государственный регистрационный номер записи № 50-50-99/017/2009-273 от 12 октября 2009 года.

2.5. выразившиеся в государственной регистрации права собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, по Договору купли-продажи земельного участка №3 от 28.03.2008 года, государственный регистрационный номер записи №50-50-28/037/2008-56 от 19 июня 2008 года.

2.6. выразившиеся в погашении регистрационной записи о праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0031, в связи с переходом права собственности к ООО «ЦентрИнвест» по Договору купли-продажи земельного участка №3 от 28.03.2008 года.

2.7. выразившиеся в государственной регистрации:

- права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»

- доверительного управления в пользу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» в отношении земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:0050313:0031, государственный регистрационный номер записи №50-50-28/046/2010-221 от 09 сентября 2010 года.

2.8. выразившиеся в погашении регистрационной записи о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:35:005 03 13:0031. в связи с совершением сделки по его передаче в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».

2.9. выразившиеся в государственной регистрации ликвидации объекта недвижимости и погашении регистрационных записей о праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, а также государственной регистрации права собственности на новые земельные участки, образованные из него.

3. Признать недействительным Договор ипотеки №Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04 июня 2009 года, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/013/2009-449 от 29 июля 2009 года.

Применить последствия недействительности сделки, а именно:

Признать отсутствующим право залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

4. Признать недействительным Договор ипотеки №Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22 сентября 2009 года, государственный регистрационный номер записи № 50-50-99/017/2009-273 от 12 октября 2009 года.

Применить последствия недействительности сделки, а именно:

Признать отсутствующим право залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

5. Признать недействительным Договор купли-продажи земельного участка № 3 от 28.03.2008 года, заключенный между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «ЦентрИнвест», применить последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

6. Признать недействительной сделку по передаче ООО «ЦентрИнвест» земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».

Применить последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

7. Признать недействительными решение ООО «ИнвестХолдингСтрой» о прекращении существования земельного участка площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, и образовании из него новых земельных участков.

Применить последствия недействительности сделки в форме восстановления положения, существовавшего до совершения сделки.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

8. Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области:

8.1. аннулировать регистрационную запись №50-50-98/008/2009-228 от 19 февраля 2009 года о государственной регистрации Соглашения от 06 октября 2008 года о расторжении Договора об ипотеке от 29 января 2007 года,

8.2. восстановить регистрационные записи и внести в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним соответствующие сведения о государственной регистрации договора ипотеки и ипотеке земельных участков, возникшей из Договора ипотеки от 29 января 2007 года, зарегистрированного 24.09.2007 года Управлением федеральной регистрационной службы по Московской области за №50-50-98/018/2007-097,

8.3. аннулировать регистрационную запись №50-50-98/013/2009-449 от 29 июля 2009 года о государственной регистрации Договора ипотеки №Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04 июня 2009 года и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него.

8.4 аннулировать регистрационную запись № 50-50-99/017/2009-273 от 12 октября 2009 года о государственной регистрации Договора ипотеки №Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22 сентября 2009 года и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него.

8.5 аннулировать регистрационную запись №50-50-28/037/2008-56 от 19 июня 2008 года о государственной регистрации права собственности ООО «ЦентрИнвест» по Договору купли-продажи земельного участка №3 от 28 марта 2008 года на земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, а также восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» на указанный земельный участок.

8.6. аннулировать регистрационные записи №50-50-28/046/2010-221 от 09 сентября 2010 года о государственной регистрации:

- права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»,
- доверительного управления в пользу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи»,

в отношении земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, а также восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на указанный земельный участок.

8.7. восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, а также аннулировать регистрационные записи о праве собственности на новые земельные участки, образованные из него.

Решением Арбитражного суда Московской области от 10 января 2014 года по делу №А41-18371/11 требования АО «БТА Банк» удовлетворены.

Десятый арбитражный апелляционный суд, установив факт отсутствия доказательств надлежащего извещения судом первой инстанции компаний Netgold Services Ltd. и Bathgate Holding Sarl. о времени и месте судебного разбирательства, определением от 16.10.2014 перешел к рассмотрению дела по правилам суда первой инстанции.

В судебное заседание апелляционного суда явился представитель АО «БТА Банк», который поддержал исковые требования.

Так же в судебное заседание явились представители ООО «ИнвестХолдингСтрой», Центрального Банка РФ, ООО «Центр Инвест», ООО «АМТ Банк», Управления Росреестра по Московской областикоторые возражали против удовлетворения исковых требований.

В ходе судебного разбирательства представитель ООО «ЦентрИнвест», ООО «ИнвестХолдингСтрой» заявил об отзыве доверенностей у Симоновой Т.П., на право представлять интересы ООО «ЦентрИнвест», ЗАО «Центральная девелоперская компания», ООО «ИнвестХолдингСтрой».

Представитель Симонова Т.П. пояснила, что имеется корпоративный конфликт в ООО «ЦентрИнвест», ЗАО «Центральная девелоперская компания», ООО «ИнвестХолдингСтрой», что подтверждается исковыми заявлениями, определениями суда о принятии иска к производству.

С учетом изложенного, апелляционный суд допустил к судебному заседанию всех явившихся в судебное заседание представителей ООО «ЦентрИнвест», ООО «ИнвестХолдингСтрой».

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

ООО УК «ДЖИ ЭЙЧ ПИ», Компания Netgold Services Ltd., Компания Bathgate Holding Sarl., ЗАО «Центральная девелоперская компания» своих представителей в судебное заседание не направили.

Дело рассмотрено в соответствии со ст. ст. 121 - 124, 153, 156 АПК РФ в отсутствие представителей лиц (в том числе публично путем размещения информации на официальном сайте суда www.10aas.arbitr.ru), извещенных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, но не явившихся в заседание и не направивших своих представителей.

В ходе судебного разбирательства истцом заявлено ходатайство о вызове свидетеля Волкова А.Д.

Апелляционный суд отказал в удовлетворении указанного ходатайства, ввиду того, что истец не указал какие именно существенные для настоящего дела обстоятельства может сообщить указанный свидетель.

Кроме того, указанный свидетель был допрошен в рамках рассмотрения дела №А41-18373/11, где АО «БТА Банк» также является истцом. Соответственно, истец не был лишен права ссылаться на обстоятельства, сообщенные свидетелем в рамках дела №А41-18373/11. Между тем, истец данным правом не воспользовался.

Исследовав материалы дела, доводы искового заявления, заслушав представителей лиц, участвующих в судебном заседании, апелляционный суд полагает, что исковое заявление АО «БТА Банк» подлежит удовлетворению в части.

Как следует из материалов дела, 20.12.2006 между Акционерным обществом «Банк ТуранАлем» и Компания Netgold Services Ltd заключили генеральный кредитный договор № 2000/06/142 об установлении лимита кредитования (том 1 л.д.67-76).

Также 20.12.2006 между АО «Банк ТуранАлем» и Компания Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) был заключен кредитный договор №2000/06/100/2735 (том 1 л.д.90-95).

В обеспечение обязательств Компании Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) по Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/06/142 от 20 декабря 2006 года и Кредитному договору №2000/06/100/2735 от 20 декабря 2006 года ООО «ИнвестХолдингСтрой» (залогодатель) и АО «БТА Банк» (залогодержатель) (до переименования - АО «Банк ТуранАлем») был

заключен Договор об ипотеке от 29.01.2007г., зарегистрированный УФРС по Московской области 24.09.2007 года, в отношении 4 земельных участков ООО «ИнвестХолдингСтрой» (пункты 1.1.1. – 1.1.4. договора об ипотеке):

1) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 04 21:0022 общей площадью 2 616 000 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Битягово;

2) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 03 13:0031 общей площадью 29 800 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Поливаново;

3) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 04 21:0032 общей площадью 64 300 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Судаково;

4) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0010 общей площадью 2 768 000 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино (том 1 л.д.109-132).

Между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «ЦентрИнвест» 28.03.2008 был заключен договор купли-продажи земельного участка с КН:50:28:0050313:0031 общей площадью 29 800 кв.м (том 6 л.д.25-29).

Между АО "БТА Банк" (кредитор), Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) и Bathgate Holding Sarl (Люксембург) 29.04.2008 был заключен договор о переводе долга №ПД 08-05 (том 1 л.д.133-146), по условиям которого Компания Netgold Services Ltd (первоначальный должник по обеспеченному залогом (ипотекой) обязательству) перевела в полном объеме свой долг по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/06/142 от 20 декабря 2006 года и Кредитному договору №2000/06/100/2735 от 20 декабря 2006 года на Компанию Bathgate Holding Sarl (новый должник).

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области было зарегистрировано Соглашение от 06.10.2008г. о расторжении Договора об ипотеке, о чем в ЕГРП внесена запись о государственной регистрации №50-50-98/008/2009-228 (далее – Соглашение о расторжении (т.10, л.д.41-42)), регистрационные записи об ипотеке были погашены. Как указывается в иске,

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

Хажаев И.Г., указанный по тексту Соглашения о расторжении в качестве лица, действующего от имени АО «БТА Банк», Соглашение о расторжении не подписывал, что подтверждается свидетельскими показаниями и результатами почерковедческой экспертизы, проведенной в рамках уголовного дела.

Регистрационные записи об ипотеке земельных участков погашены, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно кадастровой выписке от 13.06.2012 земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050421:22 снят с кадастрового учета 15.07.2011. В результате раздела земельного участка с кадастровым номером 50:28:0050421:22 были образованы земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050421:234, 50:28:0050421:235, 50:28:0050421:236, 50:28:0050421:237.

Земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050421:234, 50:28:0050421:235, 50:28:0050421:236, 50:28:0050421:237 принадлежат на праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой».

Решением Специализированного межрайонного экономического суда г.Алматы от 24.04.2009г. по делу №2-2277/09 признан недействительным Договор о переводе долга №ПД-08-05 с датой вступления в силу 29.04.2008, заключенный между АО «БТА Банк», компанией Netgold Services Ltd., компанией Bathgate Holding Sarl.

Признано недействительным дополнительное соглашение №2 к Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/06/142 от 20.12.2006, заключенного между АО «БТА Банк», компанией Netgold Services Ltd., компанией Bathgate Holding Sarl.

Признано недействительным дополнительное соглашение №3 к Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/06/142 от 20.12.2006г., заключенного между АО «БТА Банк», компанией Bathgate Holding Sarl.

Признано недействительным дополнительное соглашение №3 к Кредитному договору №2000/06/100/2735 от 20.12.2006г., заключенного между АО «БТА Банк», компанией Bathgate Holding Sarl.

В соответствии с пунктом 1 статьи 241 АПК РФ решения судов иностранных государств признаются и приводятся в исполнение в Российской Федерации

арбитражными судами, если признание и приведение в исполнение таких решений предусмотрено международным договором Российской Федерации и федеральным законом.

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

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

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

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

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

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

Помимо Минской Конвенции, Российская Федерация и Республика Казахстан являются участниками Соглашения о порядке разрешения споров, связанных с

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР Независимая оценка

осуществлением хозяйственной деятельности (заключено в Киеве 20.03.1992) (далее по тексту Киевское Соглашение).

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

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

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

В силу статьи 6 Киевского соглашения документы, выданные или засвидетельствованные учреждением или специально уполномоченным лицом в пределах их компетенции по установленной форме и скрепленные официальной печатью на территории одного из государств – участников Содружества Независимых Государств, принимаются на территории других государств - участников Содружества Независимых Государств без какого-либо специального удостоверения.

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

Кроме того, в подтверждение довода о ничтожности данного Соглашения истцом представлен приговор Дорогомиловского районного суда г.Москвы от 19.10.2012 и приговор Дорогомиловского районного суда г.Москвы от 15.04.2013.

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

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

В частности, судом общей юрисдикции в приговоре от 19.10.2012г. указано, что согласно заключения почерковедческой экспертизы, подпись от имени Хажаева И.Г.,

расположенная в разделах "От Залогодержателя:" "Управляющий директор - Глава Представительства ОА "БТА Банк" в строках "____ Хажаев И.Г." в Соглашении о расторжении договора ипотеки выполнена не Хажаевым И.Г.

Также приговором суда установлено, что преследуя цель не допустить обращение взыскания на земельные участки, расположенные в Домодедовском районе Московской области, ранее представленные в ипотеку АО "БТА Банк, членами организованной группы (подсудимыми), было принято решение организовать прекращение прав ипотеки АО "БТА Банк". Во исполнение намеченной цели, продолжая реализовывать совместный преступный умысел, в Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области были представлены подложные соглашения о расторжении договоров ипотеки, содержащие подложную подпись с подражанием подписи представителя АО "БТА Банка" 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, Дорогомиловским районным судом г.Москвы были установлены незаконные действия подсудимых Волкова А.Д., Воротынцева Д.А., Бондаренко А.В., Белова А.И. по изготовлению и представлению в Управление ФРС России по МО подложных документов о расторжении договора ипотеки.

Приговором Дорогомиловского районного суда г.Москвы от 15.04.2013 установлено, что должностным лицом Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области Уяновой Ж.Х., в нарушение законодательства, произведен прием документов на государственную регистрацию сделки: расторжения договора ипотеки по земельным участкам.

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

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

государственную регистрацию подложных документов, в том числе спорного Соглашения о расторжении договора об ипотеке.

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

Апелляционный суд отмечает, что ООО «АМТ Банк» заявлено о пропуске срока исковой давности.

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

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

В порядке исключения из общего правила применительно к требованиям, связанным с недействительностью ничтожных сделок, законодателем в пункте 1 статьи 181 ГК РФ предусмотрена специальная норма, в соответствии с которой течение указанного срока по данным требованиям определяется не субъективным фактором - осведомленностью заинтересованного лица о нарушении его прав, - а объективными обстоятельствами, характеризующими начало исполнения сделки. Такое правовое регулирование обусловлено характером соответствующих сделок как ничтожных, которые недействительны с момента совершения независимо от признания их таковыми

судом (пункт 1 статьи 166 ГК РФ), а значит, не имеют юридической силы, не создают каких-либо прав и обязанностей как для сторон по сделке, так и для третьих лиц.

Следовательно, поскольку право на предъявление иска в данном случае связано с наступлением последствий исполнения ничтожной сделки и имеет своей целью их устранение, именно момент начала исполнения такой сделки, когда возникает производный от нее тот или иной 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/ДЗ/02 от 04 июня 2009 года, №Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22 сентября 2009 года, а также сделку по передаче ООО «ЦентрИнвест» спорных земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».

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

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

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

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

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

До осуществления указанных следственных мероприятий и окончания предварительного следствия возможность ознакомления с материалами уголовного дела у истца отсутствовала.

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

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

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

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

Исходя из изложенного, апелляционный суд полагает исковые требования о признании недействительной сделки по передаче спорных земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», ввиду следующего.

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

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

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

Поскольку переданное в счет оплаты паев ЗПИФа имущество обременено залогом АО «БТА Банк», а пункт 3 статьи 13 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» содержит запрет на передачу в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге, апелляционный суд полагает требование о признании недействительной сделки по передаче спорных земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».

Между тем, в удовлетворении исковых требований о признании недействительной последующей передачи в ипотеку ООО «АМТ БАНК» заложенных АО «БТА Банк» земельных участков надлежит отказать, ввиду следующего.

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

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

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

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

Исходя из данного положения Закона об ипотеке Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в пункте 23 Постановления Пленума от 17.02.2011 №10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» указал на то, что в то же время в силу прямого указания закона отдельные сделки с заложенным недвижимым имуществом, совершенные без согласия залогодержателя, могут быть признаны недействительными по иску залогодержателя.

Так, последующий договор об ипотеке, заключенный несмотря на запрещение, установленное предшествующим договором об ипотеке, может быть признан судом недействительным по иску залогодержателя по предшествующему договору независимо от того, знал ли залогодержатель по последующему договору о таком запрещении, в случае если залогодержатель по предшествующему договору о залоге докажет, что оспариваемый им последующий договор об ипотеке нарушает его права и законные интересы.

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

Апелляционный суд соглашается с доводами истца о наличии в действиях ответчика, передавшего в последующий залог спорные земельные участки, нарушений

принятых на себя договорных обязательств, между тем, считает, что данного нарушения недостаточно для признания договоров о залоге земельных участков недействительными.

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

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ООО «АМТ БАНК» является последующим залогом по отношению к залогу спорного имущества в пользу АО «БТА Банк».

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

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

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

Приговором Дорогомиловского районного суда г.Москвы от 15.04.2013 было привлечено к уголовной ответственности должностное лицо, осуществившее неправомерные действия по принятию документов о расторжении договора об ипотеке, соответственно преюдициальных выводов суда общей юрисдикции в отношении

действий УФРС по МО по государственной регистрации Соглашения от 06.10.2008 в приговоре не имеется.

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

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

Соответственно, требования о признании и незаконными действий регистрирующего органа удовлетворению не подлежат.

Также истцом заявлены требования об обязании регистрирующий орган совершить действия по восстановлению и аннулированию записей в ЕГРП.

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

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

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

Сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия - наступившими со дня внесения записи о сделке или праве в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРПН). Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в ЕГРПН (пункт 3 статьи 2, пункт 7 статьи 16 Закона о регистрации).

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

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

Исходя из изложенного, апелляционный суд полагает, что требования об обязании регистрирующий орган совершить действия по восстановлению и аннулированию записей в ЕГРП удовлетворению не подлежат.

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

- земельный участок площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0022, а также земельные участки, образованные из него с кадастровыми номерами: 50:28:005 04 21:234, 50:28:005 04 21:235, 50:28:005 04 21:236, 50:28:005 04 21:237.
- земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0031,
- земельный участок площадью 64 300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032,
- земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050208:0010.

Признать недействительной сделку по передаче ООО «ЦентрИнвест» земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».

В остальной части требований Акционерному обществу «БТА Банк» отказать.

Председательствующий С.А. Коновалов

Судьи Е.Н. Короткова

Н.А. Огурцов

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

принятое судьями Коноваловым С.А., Коротковой Е.Н., Огурцовым Н.А.,
по заявлению Акционерного общества «БТА Банк» к Управлению Росреестра по Московской области, ООО «ИнвестХолдингСтрой», ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (до смены наименования - ООО «Управляющая компания Флеминг Фэмили энд Партнерс»), ООО «АМТ Банк», ООО «Центр Инвест» о признании недействительным договоров
третьи лица: Компания Netgold Services Ltd., Компания Bathgate Holding Sarl., Центральный Банк Российской Федерации,

УСТАНОВИЛ: акционерное общество «БТА Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области требованиями к Управлению Росреестра по Московской области, ООО «ИнвестХолдингСтрой», ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (до смены наименования - ООО «Управляющая компания Флеминг Фэмили энд Партнерс»), ООО «АМТ Банк», ООО «Центр Инвест»:

1. о признании недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленного между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и Акционерным обществом «Банк ТуранАлем», государственный регистрационный номер записи №50-50-98/008/2009-228 от 19.02.2009, и применении последствия недействительности сделки в виде признания (восстановления) права залога (ипотеки) Акционерного общества «БТА Банк» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0022, а также земельные участки, образованные из него с кадастровыми номерами: 50:28:005 04 21:234, 50:28:005 04 21:235, 50:28:005 04 21:236, 50:28:005 04 21:237; земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0031; земельный участок площадью 64 300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032; земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050208:0010.

АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: http://www.fasmo.arbitr.ru e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
21.05.2015 Дело № А41-18371/2011

Резолютивная часть постановления объявлена 14.05.2015
Полный текст постановления изготовлен 21.05.2015

Арбитражный суд Московского округа
в составе:
председательствующего-судьи Григорьевой И.Ю.,
судей Комоловой М.В., Петровой Е.А.
при участии в заседании:
от АО «БТА Банк» - Очерет В.А. по доверен. от 29.12.2014 №02СЖ-288-3-3/4872, Константинов Д.А. по доверен. от 02.03.2015 №02СЖ-288-2-1/1880,
от ООО «АМТ Банк» - Хавкин П.В. по доверен. от 18.07.2014,
от ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» - Шилина В.М. по доверен. от 21.01.2015 №01,
от Банка России – Терентьев И.А. по доверен. от 03.09.2014 №427,
рассмотрев в судебном заседании 14.05.2015 кассационные жалобы ООО «АМТ Банк» и ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи»
на постановление от 25.12.2014
Десятого арбитражного апелляционного суда,

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

2. о признании незаконными действий Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области (Управления Росреестра по Московской области): выразившихся в государственной регистрации соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, государственный регистрационный номер записи №50-50-98/008/2009-228 от 29.02.2009; выразившихся в погашении регистрационных записей №50-50-98/018/2007-097 от 24.09.2007 о государственной регистрации договора ипотеки от 29.01.2007 и ипотеки земельных участков, возникшей из него; выразившихся в государственной регистрации договора ипотеки №Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04.06.2009 и ипотеки земельных участков, возникшей из него, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/013/2009-449 от 29.07.2009; выразившихся в государственной регистрации договора ипотеки №Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22.09.2009 и ипотеки земельных участков, возникшей из него, государственный регистрационный номер записи № 50-50-99/017/2009-273 от 12.10.2009; выразившихся в государственной регистрации права собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 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; выразившихся в погашении регистрационной записи о праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0031, в связи с переходом права собственности к ООО «ЦентрИнвест» по договору купли-продажи земельного участка №3 от 28.03.2008; выразившихся в государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» и доверительного управления в пользу ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» в отношении земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:0050313:0031, государственный регистрационный номер записи №50-50-

28/046/2010-221 от 09.09.2010; выразившихся в погашении регистрационной записи о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:35:005 03 13:0031 в связи с совершением сделки по его передаче в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»; выразившихся в государственной регистрации ликвидации объекта недвижимости и погашении регистрационных записей о праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, а также государственной регистрации права собственности на новые земельные участки, образованные из него.

3. о признании недействительным договора ипотеки №Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04.06.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/013/2009-449 от 29.07.2009 и применении последствия недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

4. о признании недействительным договора ипотеки №Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22.09.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-99/017/2009-273 от 12.10.2009 и применении последствия недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

5. о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка № 3 от 28.03.2008, заключенного между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «ЦентрИнвест» и применении последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

6. о признании недействительной сделки по передаче ООО «ЦентрИнвест» земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» и применении последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

7. о признании недействительными решения ООО «ИнвестХолдингСтрой» о прекращении существования земельного участка площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, и образовании из него новых земельных участков; о применении последствия недействительности сделки в форме восстановления положения, существовавшего до совершения сделки.

8. об обязании Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области: аннулировать регистрационную запись №50-50-98/008/2009-228 от 19.02.2009 о государственной регистрации соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007; восстановить регистрационные записи и внести в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним соответствующие сведения о государственной регистрации договора ипотеки и ипотеке земельных участков, возникшей из договора ипотеки от 29.01.2007, зарегистрированного 24.09.2007 Управлением федеральной регистрационной службы по Московской области за №50-50-98/018/2007-097; аннулировать регистрационную запись №50-50-98/013/2009-449 от 29.07.2009 о государственной регистрации договора ипотеки №Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04.06.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него; аннулировать регистрационную запись № 50-50-99/017/2009-273 от 12.10.2009 о государственной регистрации договора ипотеки №Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22.09.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него; аннулировать регистрационную запись №50-50-28/037/2008-56 от 19.06.2008 о государственной регистрации права собственности ООО «ЦентрИнвест» по Договору купли-продажи земельного участка №3 от 28.03.2008 на земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, а также восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО

«ИнвестХолдингСтрой» на указанный земельный участок; аннулировать регистрационные записи №50-50-28/046/2010-221 от 09.09.2010 о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» и доверительного управления в пользу ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» отношении земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, а также восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на указанный земельный участок; восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, а также аннулировать регистрационные записи о праве собственности на новые земельные участки, образованные из него.

Решением Арбитражного суда Московской области от 10.01.2014 по делу №А41-18371/11 требования АО «БТА Банк» удовлетворены.

Десятый арбитражный апелляционный суд, установив факт отсутствия доказательств надлежащего извещения судом первой инстанции компаний Netgold Services Ltd. и Bathgate Holding Sarl. о времени и месте судебного разбирательства, определением от 16.10.2014 перешел к рассмотрению дела по правилам суда первой инстанции.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 решение суда первой инстанции отменено, исковые требования Акционерного общества «БТА Банк» удовлетворены в части: признано недействительным соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленное между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и Акционерным обществом «Банк ТуранАлем», государственный регистрационный номер записи №50-50-98/008/2009-228 от 19.02.2009; признано (восстановлено) право залога (ипотеки) Акционерного общества «БТА Банк» на следующие земельные участки:

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

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

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

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

Также постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 признана недействительной сделка по передаче ООО «ЦентрИнвест» земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй». В остальной части требований Акционерному обществу «БТА Банк» отказано.

Не согласившись с постановлением суда апелляционной инстанции, ООО «АМТ Банк» и ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» обратились в Арбитражный суд Московского округа с кассационными жалобами, в которых просят обжалуемое постановление отменить и принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований Акционерного общества «БТА Банк» в полном объеме.

В обоснование доводов кассационной жалобы ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» указывает, что судом апелляционной инстанции сделан ошибочный вывод о том, что передача имущества в оплату инвестиционных паев является самостоятельной сделкой, в связи с чем неправомерно применены общие положения недействительности сделки, закрепленные в статьях 166-180 Гражданского кодекса Российской Федерации. Передача имущества в доверительное управление не влечет переход права собственности на него к доверительному управляющему.

В кассационной жалобе ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» также указывает на то обстоятельство, что признание недействительной сделки по передаче земельного участка с кадастровым номером 50:28:005 03 13:0031 в счет уплаты паев Фонда и применение последствий ее недействительности противоречит положениям пункта 1 статьи 39 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Кроме того, ООО УК «Джи Эйч Пи» указывает, на то обстоятельство, что выводы суда основаны на недопустимых доказательствах, поскольку решение Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 24.04.2009 принято некомпетентным судом, и необоснованно признано судом надлежащим доказательством по делу, не требующим специального признания на территории Российской Федерации.

ООО «АМТ Банк» в кассационной жалобе ссылается на несоответствие выводов суда апелляционной инстанции относительно момента, с которого исчисляется течение срока исковой давности и о том, что истцом срок исковой давности не пропущен.

ООО «АМТ Банк» заявлено ходатайство о приостановлении производства по делу до даты признания должника ЗАО «ИнвестХолдингСтрой» несостоятельным (банкротом) или прекращения производства по делу о признании ЗАО «ИнвестХолдингСтрой» несостоятельным (банкротом); и до даты признания должника ООО «ЦентрИнвест» несостоятельным (банкротом) или прекращения производства по делу о признании ООО «ЦентрИнвест» несостоятельным (банкротом).

Судом кассационной инстанции в удовлетворении заявленного ходатайства отказано ввиду отсутствия предусмотренных статьями 143, 144 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации оснований для приостановления производства по делу.

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

Кроме того, суд кассационной инстанции отмечает, что настоящее дело уже рассмотрено по существу судом первой инстанции, принятый по делу судебный акт вступил в законную силу, в связи с чем производство по делу не может быть приостановлено в суде кассационной инстанции.

В заседании суда кассационной инстанции представители ООО «АМТ Банк» и ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» поддержали доводы обеих кассационных жалоб, просили отменить постановление суда апелляционной инстанции в удовлетворенной части и отказать в удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Представители Акционерного общества «БТА Банк» возражали против удовлетворения кассационных жалоб.

Представитель Банка России поддержал доводы кассационных жалоб ООО «АМТ Банк» и ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи».

Иные лица, участвующие в деле и надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы, своих представителей в суд кассационной инстанции не направили, что в силу части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не препятствует рассмотрению кассационной жалобы в их отсутствие.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы и возражений на нее, проверив в порядке статей 286, 287, 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемого судебного акта, судебная коллегия суда кассационной инстанции не находит оснований для отмены постановления суд апелляционной инстанции.

Как следует из материалов дела и установлено судом апелляционной инстанции, 20.12.2006 между Акционерным обществом «Банк ТуранАлем» и Компания Netgold Services Ltd заключен генеральный кредитный договор № 2000/06/142 об установлении лимита кредитования.

Также 20.12.2006 между АО «Банк ТуранАлем» и Компания Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) заключен кредитный договор №2000/06/100/2735.

В обеспечение обязательств Компании Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) по Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/06/142 от 20.12.2006 и Кредитному договору №2000/06/100/2735 от 20.12.2006 ООО «ИнвестХолдингСтрой» (залогодатель) и АО «БТА Банк» (залогодержатель) (до переименования - АО «Банк ТуранАлем») заключен договор об ипотеке от 29.01.2007, зарегистрированный УФРС по Московской области 24.09.2007, в отношении 4 земельных участков ООО «ИнвестХолдингСтрой»: 1) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 04 21:0022 общей площадью 2 616 000 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Битягово; 2) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 03 13:0031 общей площадью 29 800 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Поливаново; 3) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 04 21:0032 общей площадью 64 300 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Судаково; 4) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0010 общей площадью 2 768 000 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино.

Между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «ЦентрИнвест» 28.03.2008 заключен договор купли-продажи земельного участка с КН:50:28:0050313:0031 общей площадью 29 800 кв.м .

Также судом апелляционной инстанции установлено, что между АО «БТА Банк» (кредитор), Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) и Bathgate Holding Sarl (Люксембург) 29.04.2008 заключен договор о переводе долга №ПД 08-05, по условиям которого Компания Netgold Services Ltd (первоначальный должник по обеспеченному залогом (ипотекой) обязательству) перевела в полном объеме свой долг по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/06/142

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

от 20.12.2006 и Кредитному договору №2000/06/100/2735 от 20.12.2006 на Компанию Bathgate Holding Sarl (новый должник).

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области было зарегистрировано соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке, о чем в ЕГРП внесена запись о государственной регистрации №50-50-98/008/2009-228, регистрационные записи об ипотеке были погашены, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Согласно кадастровой выписке от 13.06.2012 земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050421:22 снят с кадастрового учета 15.07.2011. В результате раздела земельного участка с кадастровым номером 50:28:0050421:22 были образованы земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050421:234, 50:28:0050421:235, 50:28:0050421:236, 50:28:0050421:237. Земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050421:234, 50:28:0050421:235, 50:28:0050421:236, 50:28:0050421:237 принадлежат на праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой».

Решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы от 24.04.2009 по делу №2-2277/09 признан недействительным договор о переводе долга №ПД-08-05 с датой вступления в силу 29.04.2008, заключенный между АО «БТА Банк», компанией Netgold Services Ltd., компанией Bathgate Holding Sarl.

Признаны недействительными дополнительное соглашение №2 к Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/06/142 от 20.12.2006, заключенного между АО «БТА Банк», компанией Netgold Services Ltd., компанией Bathgate Holding Sarl; дополнительное соглашение №3 к Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/06/142 от 20.12.2006, заключенного между АО «БТА Банк», компанией Bathgate Holding Sarl; дополнительное соглашение №3 к Кредитному договору №2000/06/100/2735

от 20.12.2006, заключенного между АО «БТА Банк», компанией Bathgate Holding Sarl.

Как установлено судом апелляционной инстанции, приговором Дорогомиловского районного суда города Москвы от 19.10.2012 установлено, что преследуя цель не допустить обращение взыскания на земельные участки, расположенные в Домодедовском районе Московской области, ранее представленные в ипотеку АО «БТА Банк», членами организованной группы (подсудимыми), было принято решение организовать прекращение прав ипотеки АО «БТА Банк». Во исполнение намеченной цели, продолжая реализовывать совместный преступный умысел, в Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области были представлены подложные соглашения о расторжении договоров ипотеки, содержащие подложную подпись с подражанием подписи представителя АО «БТА Банк» Хажаева И.Г., достигнув договоренности о приеме документов для государственной регистрации во внеочередном порядке и без присутствия представителя АО «БТА Банк». На основании представленных подложных соглашений и заявлений, Управление ФРС России по МО прекратило ипотеку Банка на земельные участки.

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

Установив, что срок исковой давности на обжалование соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, установленный 1 пунктом 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации, истцом не пропущен, поскольку указанный срок начал исчисляется с момента

исполнения сторонами соглашения – с даты государственной регистрации (19.01.2009), и что указанное соглашение является недействительным в силу ничтожности на основании статей 53, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку подписано со стороны АО «БТА Банк» неуполномоченным лицом, что подтверждается приговором Дорогомиловского районного суда города Москвы от 19.10.2012, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения искового требования АО «БТА Банк» о признании спорного соглашения о расторжении договора ипотеки недействительным и восстановления права залога истца на спорные земельные участки.

Рассматривая заявление о пропуске срока исковой давности по требованию о признании недействительными последующих сделок (договоры ипотеки №Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04.12.2009, №Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22.09.2009, а также сделку по передаче ООО «ЦентрИнвест» спорных земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»), суд апелляционной инстанции установил, что о последующих сделках с заложенным имуществом истец мог и должен был знать не ранее 15.02.2011 по окончании предварительного следствия по уголовному делу в отношении Волкова А.Д., Воротынцева Д.А., Бондаренко А.В., Белова А.И.

Суд апелляционной инстанции правомерно отклонил ссылки ООО «АМТ БАНК» на то, что истцу было известно о нарушении его прав еще в 2009, с момента возбуждения уголовного дела, поскольку до осуществления соответствующих следственных мероприятий, в том числе, экспертизы, установившей, что соглашение от 06.10.2008 подписано неизвестным лицом, банк не мог знать, что его права нарушены и защищать их установленными законом способами.

Исходя из того, что ничтожность соглашения о расторжении договора об ипотеке с момента его совершения, порождает порочность последующих сделок со спорными земельными участками в связи с наличием обременения

спорных земельных участков в виде ипотеки, суд апелляционный инстанции, пришел к правомерному выводу о том, что сделка по передаче ООО «ЦентрИнвест» спорных земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» является недействительной.

При этом суд апелляционной инстанции руководствовался положениями статьи 1012 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 3 статьи 13 Федерального закона «Об инвестиционных фондах», который содержит запрет на передачу в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге, и указал, что факт того, что передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему, не свидетельствует о невозможности установления порочности такой передачи.

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

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

Исходя из изложенного кассационная коллегия полагает, что фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, судом апелляционной инстанции установлены на основании полного, всестороннего и объективного исследования имеющихся в деле

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

доказательств с учетом всех доводов и возражений участвующих в деле лиц, а окончательные выводы суда соответствуют фактическим обстоятельствам и представленным доказательствам, основаны на правильном применении норм материального и процессуального права, в связи с чем у суда кассационной инстанции отсутствуют основания для отмены либо изменения принятого по делу постановления суд апелляционной инстанции, предусмотренные статьей 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При этом доводы кассационных жалоб были предметом рассмотрения суда апелляционной инстанции и получили надлежащую оценку суда. Указанные доводы свидетельствуют о несогласии ООО «АМТ Банк» и ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» с установленными судом обстоятельствами и оценкой доказательств, и, по существу, направлены на их переоценку. Переоценка доказательств и установление новых обстоятельств находится за пределами компетенции и полномочий арбитражного суда кассационной инстанции, определенных положениями статей 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Нормы процессуального права, несоблюдение которых является безусловным основанием для отмены обжалуемого судебного акта в соответствии с частью 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, также не нарушены, в связи с чем у суда кассационной инстанции отсутствуют основания для отмены принятого по делу постановления суда апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 284-290 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 по делу № А41-18371/2011 в обжалуемой части оставить без изменения, кассационные жалобы – без удовлетворения.

Председательствующий-судья: И.Ю. Григорьева

Судьи: М.В. Комолова

Е.А. Петрова

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

ответственностью "АМТ Банк" (далее - общество "АМТ Банк"), обществу с ограниченной ответственностью "Центр Инвест" (далее - общество "Центр Инвест") с иском:

1. о признании недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленного между обществом "ИнвестХолдингСтрой" и Акционерным обществом "Банк ТуранАлем" (далее- общество "Банк ТуранАлем"), государственный регистрационный номер записи №50-50-98/008/2009-228 от 19.02.2009, применении последствия недействительности сделки в виде признания (восстановления) права залога (ипотеки) общества "БТА Банк" на следующие земельные участки: земельный участок площадью 2 616 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050421:0022, земельные участки, образованные из него с кадастровыми номерами 50:28:005 04 21:234, 50:28:005 04 21:235, 50:28:005 04 21:236, 50:28:005 04 21:237; земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050313:0031; земельный участок площадью 64 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032; земельный участок площадью 2 768 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050208:0010;

2. о признании незаконными действий Управления Росреестра по Московской области, выразившихся:

- в государственной регистрации соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/008/2009-228 от 29.02.2009;

-в погашении регистрационных записей № 50-50-98/018/2007-097 от 24.09.2007 о государственной регистрации договора ипотеки от 29.01.2007 и ипотеки земельных участков, возникшей из него;

-в государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04.06.2009 и ипотеки земельных участков, возникшей из него, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/013/2009-449 от 29.07.2009;

-в государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22.09.2009 и ипотеки земельных участков, возникшей из него, государственный регистрационный номер записи № 50-50-99/017/2009-273 от 12.10.2009;

-в государственной регистрации права собственности общества "ЦентрИнвест" на земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, по договору купли-продажи земельного участка № 3 от 28.03.2008, государственный регистрационный номер записи №50-50-28/037/2008-56 от 19.06.2008;

-в погашении регистрационной записи о праве собственности общества "ИнвестХолдингСтрой" на земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050313:0031, в связи с переходом права собственности к обществу "ЦентрИнвест" по договору купли-продажи земельного участка № 3 от 28.03.2008;

-в государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй" и доверительного управления в пользу общества Управляющая компания "Джи Эйч Пи" в отношении земельного

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-КГ15-11036

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва 23.09.2015

Судья Верховного Суда Российской Федерации Попов В.В., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи" на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 21.05.2015 по делу №А41-18371/2011

по иску Акционерного общества "БТА Банк" к Управлению Росреестра по Московской области, обществу с ограниченной ответственностью "ИнвестХолдингСтрой", обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи", обществу с ограниченной ответственностью "АМТ Банк", обществу с ограниченной ответственностью "Центр Инвест" о признании недействительными договоров, признании незаконными действий

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, - Компания Netgold Services Ltd., Компания Bathgate Holding Sarl., Центральный Банк Российской Федерации,

установил:

акционерное общество "БТА Банк" (далее - общество "БТА Банк") обратилось в арбитражный суд к Управлению Росреестра по Московской области, обществу с ограниченной ответственностью "ИнвестХолдинг Строй" (далее - общество"ИнвестХолдингСтрой"), обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи" (далее - общество Управляющая компания "Джи Эйч Пи"), обществу с ограниченной

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

участка площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:0050313:0031, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/046/2010-221 от 09.09.2010;

-в погашении регистрационной записи о праве собственности общества "ЦентрИнвест" на земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:35:005 03 13:0031 в связи с совершением сделки по его передаче в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй";

-в государственной регистрации ликвидации объекта недвижимости и погашении регистрационных записей о праве собственности общества "ИнвестХолдингСтрой" на земельный участок площадью 2 616 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, а также государственной регистрации права собственности на новые земельные участки, образованные из него;

3. о признании недействительным договора ипотеки № Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04.06.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/013/2009-449 от 29.07.2009 и применении последствия недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки) общества "АМТ Банк" на земельный участок площадью 2 768 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010;

4. о признании недействительным договора ипотеки № Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22.09.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-99/017/2009-273 от 12.10.2009 и применении последствия недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки) общества "АМТ Банк" на земельный участок площадью 2 768 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010;

5. о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка №3 от 28.03.2008, заключенного между обществом "ИнвестХолдингСтрой" и обществом "ЦентрИнвест", применении последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции;

6. о признании недействительной сделки по передаче обществом "Центр Инвест" земельного участка площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031 в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй" и применении последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции;

7. о признании недействительными решения общества "ИнвестХолдинг Строй" о прекращении существования земельного участка площадью 2 616 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022 и образовании из него новых земельных участков, о применении последствия недействительности сделки в форме восстановления положения, существовавшего до совершения сделки;

8. об обязании Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области:

- аннулировать регистрационную запись № 50-50-98/008/2009-228 от 19.02.2009 о государственной регистрации соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007;

- восстановить регистрационные записи и внести в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним соответствующие сведения о государственной регистрации договора ипотеки и ипотеке земельных участков, возникшей из договора ипотеки от 29.01.2007, зарегистрированного 24.09.2007 Управлением федеральной регистрационной службы по Московской области за № 50-50-98/018/2007-097;

- аннулировать регистрационную запись № 50-50-98/013/2009-449 от 29.07.2009 о государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04.06.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него;

- аннулировать регистрационную запись № 50-50-99/017/2009-273 от 12.10.2009 о государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22.09.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него;

- аннулировать регистрационную запись № 50-50-28/037/2008-56 от 19.06.2008 о государственной регистрации права собственности общества "ЦентрИнвест" по Договору купли-продажи земельного участка № 3 от 28.03.2008 на земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, восстановить регистрационную запись о праве собственности общества "ИнвестХолдингСтрой" на указанный земельный участок;

- аннулировать регистрационные записи № 50-50-28/046/2010-221 от 09.09.2010 о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй" и доверительного управления в пользу общества Управляющая компания "Джи Эйч Пи" в отношении земельного участка площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, восстановить регистрационную запись о праве собственности общества "ЦентрИнвест" на указанный земельный участок;

- восстановить регистрационную запись о праве собственности общества "ИнвестХолдингСтрой" на земельный участок площадью 2 616 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, аннулировать регистрационные записи о праве собственности на новые земельные участки, образованные из него.

Решением Арбитражного суда Московской области от 10.01.2014 по делу № А41-18371/11 требования АО "БТА Банк" удовлетворены.

Десятый арбитражный апелляционный суд, установив факт отсутствия доказательств надлежащего извещения судом первой инстанции компаний Netgold Services Ltd. и Bathgate Holding Sarl. о времени и месте судебного разбирательства, определением от 16.10.2014 перешел к рассмотрению дела по правилам суда первой инстанции.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 21.05.2015, решение Арбитражного суда Московской

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

области от 10.01.2014 отменено, исковые требования общества "БТА Банк" удовлетворены частично.

Признано недействительным соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленное между обществом "ИнвестХолдингСтрой" и обществом "Банк ТуранАлем", государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/008/2009-228 от 19.02.2009.

Признано (восстановлено) право залога (ипотеки) общества "БТА Банк" на следующие земельные участки:

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

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

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

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

Признана недействительной сделка по передаче обществу "ЦентрИнвест" земельного участка площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй".

В остальной части требований обществу "БТА Банк" отказано.

Не согласившись с принятыми по делу постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 21.05.2015 в части признания недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленного между обществом "ИнвестХолдингСтрой" и обществом "Банк ТуранАлем"; в части признания (восстановления) права залога (ипотеки) общества "БТА Банк" на земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031; в части признания недействительной сделки по передаче обществу "ЦентрИнвест" земельного участка площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031 в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй", общество Управляющая компания "Джи Эйч Пи" обратилось с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального и процессуального права.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационных жалобы, представления судья выносит определение об отказе в передаче кассационных жалобы, представления для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационных жалобе, представлении доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм

процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив изложенные в жалобе доводы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации пришел к выводу об отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по которым кассационная жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из содержания принятых по делу судебных актов и установлено судами, 20.12.2006 между обществом "Банк ТуранАлем" и Компанией Netgold Services Ltd заключен генеральный кредитный договор № 2000/06/142 об установлении лимита кредитования.

20.12.2006 между обществом "Банк ТуранАлем" и Компанией Netgold Services Ltd заключен кредитный договор № 2000/06/100/2735.

В обеспечение обязательств Компании Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) по Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/142 от 20.12.2006 и Кредитному договору № 2000/06/100/2735 от 20.12.2006, обществом "ИнвестХолдингСтрой" (залогодатель) и обществом "БТА Банк" (залогодержатель) (ранее – общество "Банк ТуранАлем") заключен Договор об ипотеке от 29.01.2007, зарегистрированный УФРС по Московской области 24.09.2007 , в отношении 4-х земельных участков общества "ИнвестХолдингСтрой" (пункты 1.1.1. - 1.1.4. договора об ипотеке):

1) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 04 21:0022 общей площадью 2 616 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Битягово;

2) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 03 13:0031 общей площадью 29 800 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Поливаново;

3) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 04 21:0032 общей площадью 64 300 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Судаково;

4) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0010 общей площадью 2 768 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино.

28.03.2008 между обществом "ИнвестХолдингСтрой" и обществом "ЦентрИнвест" заключен договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 50:28:0050313:0031 общей площадью 29 800 кв. м.

Между обществом "БТА Банк" (кредитор), Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) и Bathgate Holding Sarl (Люксембург) 29.04.2008 заключен договор о переводе долга № ПД 08-05 , по условиям которого Компания Netgold Services Ltd (первоначальный должник по

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

обеспеченному залогом (ипотекой) обязательству) перевела в полном объеме долг по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/142 от 20.12.2006 и Кредитному договору № 2000/06/100/2735 от 20.12.2006 на Компанию Bathgate Holding Sarl (новый должник).

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области зарегистрировано Соглашение от 06.10.2008 г. о расторжении Договора об ипотеке, о чем в ЕГРП внесена запись о государственной регистрации № 50-50-98/008/2009-228, регистрационные записи об ипотеке погашены.

Решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы от 24.04.2009 по делу № 2-2277/09 признан недействительным Договор о переводе долга № ПД-08-05 с датой вступления в силу 29.04.2008, заключенный между обществом "БТА Банк", компанией Netgold Services Ltd. и компанией Bathgate Holding Sarl.

Признано недействительным дополнительное соглашение № 2 к Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/142 от 20.12.2006, заключенного между обществом "БТА Банк", компанией Netgold Services Ltd. и компанией Bathgate Holding Sarl.

Признано недействительным дополнительное соглашение № 3 к Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/142 от 20.12.2006, заключенного между обществом "БТА Банк", компанией Bathgate Holding Sarl.

Признано недействительным дополнительное соглашение № 3 к Кредитному договору № 2000/06/100/2735 от 20.12.2006, заключенного между обществом "БТА Банк", компанией Bathgate Holding Sarl.

Решение по хозяйственному спору, вынесенное судом государства - участника Киевского соглашения, не требует его признания в судебном порядке.

Судами установлено, что Хажаев И.Г. в качестве лица, действующего от имени общества "БТА Банк", соглашение о расторжении договора об ипотеке не подписывал.

Приговорами Дорогомиловского районного суда города Москвы установлены действия ряда лиц по изготовлению, представлению и приему на государственную регистрацию подложных документов, в том числе спорного соглашения о расторжении договора об ипотеке.

Установив, что срок исковой давности истцом не пропущен, спорное соглашение является недействительным в силу его ничтожности и сделка по передаче обществу "ЦентрИнвест" спорных земельных участков, в том числе участка с кадастровым номером 50:28:005 03 13:0031 в счет оплаты паев 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

правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам" (Минск, 22.01.1993, ратифицирована Федеральным законом от 04.08.1994 № 16-ФЗ), Соглашения стран СНГ от 20.03.1992 "О порядке разрешения споров, связанных с осуществлением хозяйственной деятельности", суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу о наличии оснований для удовлетворения заявленных требований в оспариваемой заявителем части.

Иная оценка заявителем обстоятельств спора не свидетельствует о неправильном применении судами норм материального и процессуального права и не является достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

определил:

в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи" для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации отказать.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации В.В. Попов

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

висес Лтд., Базгейт Холдинг Сарл, ООО «АМТ Банк» об обращении взыскания на следующее заложенное имущество: земельный участок площадью 1 205 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:234, земельный участок площадью 922 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:235, земельный участок площадью 440 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:236, земельный участок площадью 49 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:237, земельный участок площадью 29800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, земельный участок площадью 64300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032, земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

К участию в деле также в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Банк России.

В ходе производства по делу ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» переименовано в ООО УК «Джи эйч Пи».

ООО «АМТ Банк» также обратилось в Арбитражный суд Московской области (т. 4 л.д. 2) с требованием к ООО «ИнвестХолдингСтрой», при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, ООО «Логопарк Батайский», АО «БТА Банк», с требованием об обращении взыскания на заложенное имущество - земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010 (дело № А41-34673/12).

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-34673/12 (т. 5 л.д. 126) дело по заявлениям АО «БТА Банк» и ООО «АМТ Банк» объединены в одно производство для совместного рассмотрения с присвоением объединенному делу № А41-25751/12.

Таким образом, в рамках дела № А41-25751/12 рассматриваются требования истца и третьего лица, заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора.

В судебном заседании представитель АО «БТА Банк» настаивал на удовлетворении заявленных требований по основаниям, изложенным в иске.

Представитель ООО «АМТ Банк» против удовлетворения заявленных АО «БТА Банк» требований возражал, настаивал на удовлетворении требований ООО «АМТ Банк».

Представители ООО УК «Джи эйч пи», Банка России поддержали позицию ООО «АМТ Банк».

В ходе судебного разбирательства суд установил следующее.

20.12.2006 между АО "БТА Банк" (кредитор) и Компанией Netgold Services Ltd. (заемщик) заключены: генеральный кредитный договор N 2000/06/142 (об установлении лимита кредитования) (т. 1 л.д. 67) и кредитный договор N 2000/06/100/2735 (т. 1 л.д. 90).

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по вышеназванным кредитным договорам 29.01.2007 между АО "БТА Банк" (кредитор) и ЗАО "ИнвестХолдингЛимитед" (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.

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

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г.Москва
06 июля 2015 года Дело №А41-25751/12

Резолютивная часть решения объявлена 30 июня 2015 года
Полный текст решения изготовлен 06 июля 2015 года.

Арбитражный суд Московской области в составе: судья Н.А.Панкратьева,
при ведении протокола судебного заседания Нарусов Г.К.,
рассмотрев в судебном заседании дело

по иску АО "БТА БАНК"
к ООО «ИнвестХолдингСтрой», ООО УК «Джи эйч пи», ООО «ЦентрИнвест»
при участии Нетголд Сервисес Лтд., Базгейт Холдинг Сарл, ООО «АМТ Банк», Банк России
об обращении взыскания на заложенное имущество

по иску ООО «АМТ «Банк»
к ООО «ИнветХолдингСтрой»,
при участии ООО «Логопарк Батайский», АО «БТА Банк»
об обращении взыскания на заложенное имущество

при участии в судебном заседании
от АО «БТА Банк» - Стасюк И.В., по доверенности,
от ООО УК «Джи эйч пи» - Шилина В.Н., по доверенности,
от Банка России – Соловьев Р.А., по доверенности,
от ООО «АМТ Банк» - Хавкин П.В., по доверенности,
от иных лиц, участвующих в деле – не явились, извещены,

УСТАНОВИЛ:

Распоряжением председателя 1 судебного состава от -8.09.12014 (т. 11 л.д. 41) дело передано на рассмотрение судье Н.А.Панкратьевой.

акционерное общество "БТА Банк" (истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО «ИнвестХолдингСтрой», ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс», ООО «ЦентрИнвест», при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Нетголд Сер-

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

В ходе производства по делу участок площадью с кадастровым номером 50:28:005 04 21:0022 прекратил свое существование в связи с его разделом и образованием в его границах четырех земельных участков, а именно земельный участок площадью 1 205 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:234, земельный участок площадью 922 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:235, земельный участок площадью 440 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:236, земельный участок площадью 49 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:237.

24 сентября 2007 года указанный договор об ипотеке зарегистрирован в установленном законом порядке Управлением Росреестра по Московской области, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации договора ипотеки N 50-50-98/018/2007-097.

По соглашению сторон общая залоговая стоимость предмета залога составляет сумму, эквивалентную 633 583 986 долларов США, что по курсу Банка России на день подписания договора составляет 16 826 406 708,20 руб. Залоговая стоимость предмета залога определена исходя из рыночной стоимости указанных в пп. 1.1.1.-1.1.4 договора земельных участков, определенной по состоянию на 31.10.2006 в отчете независимого оценщика ООО "Найт Фрэнк" "Отчет о рыночной стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино, Битягово, Поливаново, Судаково" (п. 1.2. договора ипотеки).

Также пунктами 1.2.1 – 1.2.4 договора ипотеки установлена залоговая стоимость каждого заложенного земельного участка в долларах США.

При этом стороны в договоре ипотеки установили, что на дату подписания договора, а также на любую дату действия договора залоговая стоимость предмета залога будет определяться в рублях по курсу Банка России на дату проведения оценки.

30.09.2008, 22.10.2008, 25.11.2008 между ООО «АМТ Банк» (кредитор) и ООО «Логопарк Батайский» были заключены кредитные договоры №№ Р/00/08/8295, Р/00/08/8845, Р/00/08/9354 (т. 4 л.д. 47, 77, 113).

В обеспечение исполнения обязательств по указанным кредитным договорам 04.06.2009 между ООО «АМТ Банк» и ООО «ИнвестХолдингСтрой» был заключен договор об ипотеке № Р/00/08/8283/02, зарегистрированный Управлением Росреестра по Московской области 29.01.2009 ГРН 50-50-98/013/22009-449, предметом которого является земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

Дополнительным соглашением от 11.05.2011 к договору об ипотеке № Р/00/08/8283/02 (т. 4 л.д. 14) стороны установили, что рыночная стоимость предмета ипотеки составляет 6 628 910 000 руб., залоговая стоимость – 5 303 128 000 руб.

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

В процессе инвентаризации имущества и обязательств банка истцом установлено, что 29.04.2008 на основании договора перевода долга № ПД 08-05 права и обязанности Компании Netgold Services Ltd. (республика Сейшельские острова) по указанным кредитным договорам были переведены на Компанию Bathgate Holding Sarl. (Люксембург) (новый заемщик).

Вступившим в законную силу решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 24.04.2009 по де-

лу № 2-2277/09 (т. 7 л.д. 85) договор перевода долга от 29.04.2008 N ПД 08-05 признан недействительным.

Поскольку в срок, установленный в договоре, заемщик не исполнил своих обязательств по возврату кредита и оплате вознаграждения, АО "БТА Банк" обратилось в Арбитражный суд Московской области с рассматриваемым требованием (принято к производству по делу № А41-25751/12).

Решениями Арбитражного суда г. Москвы по делам №№ А40-72824/12, А40-72821/12, А40-72819/12 удовлетворены требования ООО «АМТ Банк» к ООО «Логопарк Батайский» о взыскании задолженности по указанным кредитным договорам на общую сумму 4 490 973 523,91 руб. (т. 11 л.д. 20, 23, 26).

Поскольку в срок, установленный в договоре, заемщик не исполнил своих обязательств по возврату кредита и оплате вознаграждения, ООО "АМТ Банк" обратилось в Арбитражный суд Московской области с рассматриваемым требованием (принято к производству по делу № А41-34673/12).

Заявляя требование об обращении взыскания за заложенное имущество ООО «АМТ Банк» просит установить первоначальную продажную цену заложенного имущества в размере 539 760 000 руб., исходя из оценки рыночной стоимости заложенного имущества, проведенной по заказу истца.

Возражений против определения первоначальной продажной цены заложенного имущества по требованию ООО «АМТ Банк» в данном размере в ходе производства по делу лицами, участвующими в деле, не заявлено.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-40751/11 (т. 7 л.д. 98), отказано в иске ООО «ИнвестХолдингСтрой» к АО «БТА Банк» о признании прекратившейся с 29.04.2008 ипотеки, возникшей на основании договора об ипотеки от 29.01.2007, заключенного между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО «БТА Банк».

Указанным судебным актом суд апелляционной инстанции, в частности, указал, что соглашение о переводе долга № ПД 08-05 не может изменять ни кредитные, ни залоговые правоотношения, установленные заключенными сторонами договорами, и что оснований для прекращения ипотеки в силу ст. 356 ГК РФ не установлено.

Возражая против удовлетворения заявленных требований АО «БТА Банк», лица, участвующие в деле ссылаются на отсутствие в ЕГРП регистрационных записей о наличии обременения в виде залога в пользу АО "БТА Банк", что, по их мнению, не позволяет залогодержателю ссылаться на существование ипотеки, а судебные акты являются лишь основанием для государственной регистрации ипотеки. Кроме того, указывают, что определенная сторонами договора залоговая стоимость предмета залога не является начальной продажной ценой заложенного имущества, если об этом прямо не указано в договоре.

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле и явившихся в судебное заседание, изучив материалы дела, оценив представленные доказательства, суд приходит к выводу, что требования АО «БТА Банк» и ООО «АМТ Банк» подлежат удовлетворению с установлением очередности удовлетворения требований залогодержателей.

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии пунктом 1 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 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 обратить 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, АО "БТА Банк" обратилось в арбитражный суд с иском к Управлению Росреестра по Московской области, ЗАО "ИнвестХолдингСтрой", ООО УК "Флеминг Фэмили энд Партнерс", ООО "АМТ БАНК" (дело № А41-18371/11) о признании недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, заключенного между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО "БТА Банк", зарегистрированного Управлением Росреестра по Московской области 19.02.2009 за ГРН N 50-50-98/008/2009-228. Регистрационные записи об ипотеке земельных участков погашены.

Как было указано выше и установлено в ходе рассмотрения дела N А41-18371/11, на основании соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипо-

теке от 29.01.2007 и после погашения регистрационных записей об ипотеке спорных земельных участков, ЗАО "ИнвестХолдингСтрой" передало в ипотеку ООО "АМТ БАНК" земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

ЗАО " ИнвестХолдингСтрой " передало в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй", находящегося в доверительном управлении ООО УК "Джи Эйч Пи" земельный участок площадью 29800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 21.05.2015 по делу N А41-18371/11 (т. 11 л.д. 71):

признано недействительным Соглашение от 06 октября 2008 года о расторжении Договора об ипотеке от 29 января 2007 года, оформленное между ООО "ИнвестХолдингСтрой" и Акционерным обществом "Банк ТуранАлем", государственный регистрационный номер записи N 50-50-98/008/2009-228 от 19 февраля 2009 года.

признано (восстановлено) право залога (ипотеки) Акционерного общества "БТА Банк" на следующие земельные участки:

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

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

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

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

признана недействительной сделка по передаче ООО "ЦентрИнвест" земельного участка площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй".

При этом АО «БТА Банк отказано в удовлетворении части требований, в том числе в удовлетворении требований о признании недействительным Договора ипотеки N Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04 июня 2009 года, государственный регистрационный номер записи N 50-50-98/013/2009-449 от 29 июля 2009 года и признании отсутствующим право залога (ипотеки) ООО "АМТ Банк" на земельный участок площадью 2 768 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

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

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

В указанном судебном акте по делу № А41-18371/11, имеющим преюдициальное значение для рассматриваемого спора, среди прочего, суд указал, что с учетом восстановления права залога АО "БТА Банк" на спорные земельные участки возникший в силу вышеуказанных договоров ипотеки залог в пользу ООО "АМТ

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

БАНК" является последующим залогом по отношению к залогу спорного имущества в пользу АО "БТА Банк".

В обоснование своих доводов ООО УК "Джи Эйч Пи" и ООО "АМТ БАНК" ссылаются на то, что отсутствие в ЕГРП регистрационных записей о наличии обременения в виде залога в пользу АО "БТА Банк" не позволяет залогодержателю ссылаться на существование ипотеки, а судебные акты по делу N А41-18371/11 являются лишь основанием для государственной регистрации ипотеки.

Судебными актами по делу А41-18371/2011 установлено, что соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 является ничтожной сделкой ввиду подложности подписи на соглашении.

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

При рассмотрении дела N А41-18371/11 судами с учетом положений статьи 7 Соглашения стран СНГ от 20.03.1992 "О порядке разрешения споров, связанных с осуществлением хозяйственной деятельности", пункта 1 статьи 52 Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Минск, 22.01.1993, ратифицирована Федеральным законом от 04.08.1994 N 16-ФЗ) установлено, что решение Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы признается на территории РФ без специального производства.

Таким образом, учитывая изложенное, суд приходит к выводу о том, что поскольку у истца возникло право требования задолженности по кредитному договору, а должником не представлено доказательств исполнения основного обязательства, истец вправе получить возмещение своих требований за счет обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации.

Не может быть признан обоснованным применительно именно к данному делу и сложившимся спорным правоотношениям довод ООО "АМТ Банк" об отсутствии оснований для определения начальной продажной стоимости предмета залога (ипотеки) исходя из залоговой стоимости, указанной в договоре об ипотеке.

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

Вместе с тем суд исходит из того, что факты относительно рыночной стоимости земельных участков, изложенные в приговоре, сами по себе не могут служить основанием для определения в рамках настоящего дела иной начальной продажной цены предмета залога и отмены решения суда первой инстанции, поскольку цена определена исходя из ее оценки по соглашению сторон в договоре ипотеки, ходатайств о проведении экспертизы на предмет установления рыночной стоимости спорных участков представители участвующих лиц не заявляли. А ввиду того, что собственник спорных земельных участков - ЗАО "ИнвестХолдингСтрой" - на момент рассмотрения дела признан банкротом, указание в решении суда по на-

стоящему делу начальной продажной цены предмета залога в размере, согласованном в договоре ипотеки, никаким образом не может нарушить прав лиц, участвующих в деле, поскольку оценка рыночной стоимости предмета залога подлежит установлению в соответствии с требованиями Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)".

В ходе рассмотрения дела представителем ООО "АМТ Банк" также указал, что исковое заявление АО "БТА Банк" об обращении взыскания на недвижимое имущество подлежит оставлению без рассмотрения, поскольку решением Арбитражного суда Московской области от ЗАО "ИнвестХолдингСтрой" признано банкротом, в связи с чем все 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 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 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, с рассматриваемым иском АО «БТА Банк» обратилось в арбитражный суд ранее введения процедуры банкротства наблюдение в отношении ЗАО «ИнвестХолдингСтрой», в связи с чем исковое заявление по настоящему делу не подлежит оставлению без рассмотрения.

Суд также приходит к выводу, что, поскольку, как указал суд апелляционной инстанции в постановлении по делу № А41-18371/11, оснований для выводов о прекращении ипотеки, залогодержателем по которой является ООО «АМТ Банк», не имеется, а у ООО «АМТ Банк» также возникло право требования задолженности по кредитному договору, подтвержденное вступившими в законную силу решениями Арбитражного суда г. Москвы, принимая во внимание, что должником не представлено доказательств исполнения основного обязательства, ООО «АМТ Банк» также вправе получить возмещение своих требований за счет обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

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

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

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

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

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

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

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

Излишне уплаченная государственная пошлина подлежит возврату истцу из федерального бюджета.

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

Р Е Ш И Л :

1. Требования АО «БТА Банк» удовлетворить.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Требования ООО «АМТ Банк» удовлетворить.

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

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

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

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

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

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

Судья **Н.А.Панкратьева**

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

эквивалентной 6 606 180 долларов США в рублях по курсу банка России на дату проведения торгов,

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

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

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

3. Требования ООО «АМТ Банк» удовлетворить.

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

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

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

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

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

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

Судья **Н.А.Панкратьева**

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

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е
(резолютивная часть)

г.Москва
30 июня 2015 года Дело №А41-25751/12

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 АО «БТА Банк»
по иску ООО «АМТ Банк»
об обращении взыскания на заложенное имущество
при участии в судебном заседании – согласно протоколу

Руководствуясь статьями ст. 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

1. Требования АО «БТА Банк» удовлетворить.

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

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

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

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

Фэмили энд Партнерс», ООО «ЦентрИнвест», при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Нетголд Сер-висес Лтд., Базгейт Холдинг Сарл, ООО «АМТ Банк» об обращении взыскания на следующее заложенное имущество: земельный участок площадью 1 205 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:234, земельный участок площадью 922 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:235, земельный участок площадью 440 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:236, земельный участок площадью 49 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:237, земельный участок площадью 29800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, земельный участок площадью 64300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032, земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

К участию в деле также в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Банк России.

В ходе производства по делу ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» переименовано в ООО УК «Джи эйч Пи».

ООО «АМТ Банк» также обратилось в Арбитражный суд Московской области (т. 4 л.д. 2) с требованием к ООО «ИнвестХолдингСтрой», при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, ООО «Логопарк Батайский», АО «БТА Банк», с требованием об обращении взыскания на заложенное имущество - земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010 (дело № А41-34673/12).

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-34673/12 (т. 5 л.д. 126) дело по заявлениям АО «БТА Банк» и ООО «АМТ Банк» объединены в одно производство для совместного рассмотрения с присвоением объединенному делу № А41-25751/12.

Таким образом, в рамках дела № А41-25751/12 рассматриваются требования истца и третьего лица, заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора.

Решением Арбитражного суда Московской области от 06 июля 2015 года требования АО «БТА Банк» удовлетворены.

ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
08 декабря 2015 года Дело № А41-25751/12

Резолютивная часть постановления объявлена 01 декабря 2015 года
Постановление изготовлено в полном объеме 08 декабря 2015 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Марченковой Н.В.,
судей Ивановой Л.Н., Александрова Д.Д.,
при ведении протокола судебного заседания Дорохиным Д.С.
при участии в судебном заседании лиц согласно протоколу 01.12.2015 г.
рассмотрев в судебном заседании апелляционные жалобы ООО УК «Джи эйч пи» и АО «БТА Банк» на решение Арбитражного суда Московской области от 06 июля 2015 года по делу № А41-25751/12,
по иску (заявлению) АО "БТА БАНК"
к ООО "ЦентрИнвест", ООО "ИнвестХолдингСтрой", ООО УК "Джи Эйч Пи" Д.У. об обращении взыскания на заложенное имущество,
при участии – Нетголд Сервисес Лтд, Базгейт Холдинг Сарл, ООО «АМТ Банк», Банк России,
по иску ООО "АМТ БАНК" к ООО "ИнвестХолдингСтрой" об обращении взыскания на заложенное имущество,
при участии – ООО «Логопарк Батайский», АО «БТА Банк»,

УСТАНОВИЛ:

акционерное общество "БТА Банк" (истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО «ИнвестХолдингСтрой», ООО УК «Флеминг

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

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

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

- земельный участок площадью 922 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:235, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 124 304 040 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов,

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

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

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

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

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

Кроме того, требования ООО «АМТ Банк» удовлетворены.

Обращено взыскание на предмет залога по договору об ипотеке (залоге недвижимости) от 04.06.2009 № Р/00/08/8283/ДЗ/02, заключенному между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «АМТ Банк», в пользу ООО «АМТ Банк», путем продажи с публичных торгов в отношении земельного участка площадью 2 768 000

кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010, установив начальную продажную цену предмета залога 539 760 000 руб.

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

Не согласившись с решением суда, ООО УК «Джи эйч пи» и АО «БТА Банк» обратились в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционными жалобами, полагая, что судом первой инстанции неполно выяснены обстоятельства, имеющие значение для дела, выводы, изложенные в решении, не соответствуют обстоятельствам дела, а также нарушены нормы материального и процессуального права.

Законность и обоснованность принятого судом первой инстанции решения проверены арбитражным апелляционным судом в порядке статей 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании арбитражного апелляционного суда представитель заявителя поддержал в полном объеме доводы, изложенные в апелляционной жалобе, просил решение суда первой инстанции отменить, в удовлетворении исковых требований отказать.

Представитель ООО "АМТ БАНК" возражал против доводов заявителя апелляционной жалобы по мотивам, изложенным в отзыве и дополнении к нему, просил решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, арбитражный апелляционный суд считает, что имеются основания для изменения решения суда первой инстанции.

Согласно искового заявления, 20.12.2006 между АО "БТА Банк" (кредитор) и Компанией Netgold Services Ltd. (заемщик) заключены: генеральный кредитный договор N 2000/06/142 (об ус-тановлении лимита кредитования) (т. 1 л.д. 67) и кредитный договор N 2000/06/100/2735 (т. 1 л.д. 90).

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по вышеназванным кредитным

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ХолдингЛимитед" (залогодатель) заключен договор об ипотеке № б/н (т. 1 л.д. 142), предметом которого являются следующие земельные участки: земельный участок площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, земельный участок площадью 29800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, земельный участок площадью 64300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032, земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

В ходе производства по делу участок площадью с кадастровым номером 50:28:005 04 21:0022 прекратил свое существование в связи с его разделом и образованием в его границах четырех земельных участков, а именно земельный участок площадью 1 205 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:234, земельный участок площадью 922 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:235, земельный участок площадью 440 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:236, земельный участок площадью 49 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:237.

24 сентября 2007 года указанный договор об ипотеке зарегистрирован в установленном законом порядке Управлением Росреестра по Московской области, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации договора ипотеки N 50-50-98/018/2007-097.

По соглашению сторон общая залоговая стоимость предмета залога составляет сумму, эквивалентную 633 583 986 долларов США, что по курсу Банка России на день подписания договора составляет 16 826 406 708,20 руб. Залоговая стоимость предмета залога определена исходя из рыночной стоимости указанных в пп. 1.1.1.-1.1.4 договора земельных участков, определенной по состоянию на 31.10.2006 в отчете независимого оценщика ООО "Найт Фрэнк" "Отчет о рыночной стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино, Битягово, Поливаново, Судаково" (п. 1.2. договора ипотеки).

Также пунктами 1.2.1 – 1.2.4 договора ипотеки установлена залоговая стоимость каждого заложенного земельного участка в долларах США.

При этом стороны в договоре ипотеки установили, что на дату подписания договора, а также на любую дату действия договора залоговая стоимость предмета залога будет определяться в рублях по курсу Банка России на дату проведения оценки.

30.09.2008, 22.10.2008, 25.11.2008 между ООО «АМТ Банк» (кредитор) и ООО «Логопарк Батайский» были заключены кредитные договоры №№ Р/00/08/8295, Р/00/08/8845, Р/00/08/9354 (т. 4 л.д. 47, 77, 113).

В обеспечение исполнения обязательств по указанным кредитным договорам 04.06.2009 между ООО «АМТ Банк» и ООО «ИнвестХолдингСтрой» был заключен договор об ипотеке № Р/00/08/8283/02, зарегистрированный Управлением Росреестра по Московской области 29.01.2009 ГРН 50-50-98/013/22009-449, предметом которого является земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

Дополнительным соглашением от 11.05.2011 к договору об ипотеке № Р/00/08/8283/02 (т. 4 л.д. 14) стороны установили, что рыночная стоимость предмета ипотеки составляет 6 628 910 000 руб., залоговая стоимость – 5 303 128 000 руб.

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

В процессе инвентаризации имущества и обязательств банка истцом установлено, что 29.04.2008 на основании договора перевода долга № ПД 08-05 права и обязанности Компании Netgold Services Ltd. (республика Сейшельские острова) по указанным кредитным договорам были переведены на Компанию Bathgate Holding Sarl. (Люксембург) (новый заемщик).

Вступившим в законную силу решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 24.04.2009 по делу № 2-2277/09 (т. 7 л.д. 85) договор перевода долга от 29.04.2008 N ПД 08-05 признан недействительным.

Поскольку в срок, установленный в договоре, заемщик не исполнил своих обязательств по возврату кредита и оплате вознаграждения, АО "БТА Банк" обратилось в Арбитражный суд Московской области с рассматриваемым требованием (принято к производству по делу № А41-25751/12).

Решениями Арбитражного суда г. Москвы по делам №№ А40-72824/12, А40-72821/12, А40-72819/12 удовлетворены требования ООО «АМТ Банк» к ООО «Логопарк Батайский» о взыскании задолженности по указанным кредитным договорам на общую сумму 4 490 973 523,91 руб. (т. 11 л.д. 20, 23, 26).

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

Поскольку в срок, установленный в договоре, заемщик не исполнил своих обязательств по возврату кредита и оплате вознаграждения, ООО "АМТ Банк" обратилось в Арбитражный суд Московской области с рассматриваемым требованием (принято к производству по делу № А41-34673/12).

Заявляя требование об обращении взыскания за заложенное имущество ООО «АМТ Банк» просит установить первоначальную продажную цену заложенного имущества в размере 539 760 000 руб., исходя из оценки рыночной стоимости заложенного имущества, проведенной по заказу истца.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-40751/11 (т. 7 л.д. 98), отказано в иске ООО «ИнвестХолдингСтрой» к АО «БТА Банк» о признании прекратившейся с 29.04.2008 ипотеки, возникшей на основании договора об ипотеки от 29.01.2007, заключенного между ООО «Инвест-ХолдингСтрой» и АО «БТА Банк».

Указанным судебным актом суд апелляционной инстанции, в частности, указал, что соглашение о переводе долга № ПД 08-05 не может изменять ни кредитные, ни залоговые правоотношения, установленные заключенными сторонами договорами, и что оснований для прекращения ипотеки в силу ст. 356 ГК РФ не установлено.

Возражая против заявленных требований АО «БТА Банк», лица, участвующие в деле ссылаются на отсутствие в ЕГРП регистрационных записей о наличии обременения в виде залога в пользу АО "БТА Банк", что, по их мнению, не позволяет залогодержателю ссылаться на существование ипотеки, а судебные акты являются лишь основанием для государственной регистрации ипотеки. Кроме того, указывают, что определенная сторонами договора залоговая стоимость предмета залога не является начальной продажной ценой заложенного имущества, если об этом прямо не указано в договоре.

Удовлетворяя требования АО «БТА Банк» и ООО «АМТ Банк» суд первой инстанции, основываясь на положениях ст. ст. 329, 334, 337, 348, 349, 350 ГК РФ, пункта 1 статьи 50, пункта 1 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и п. 3.3.3 генерального кредитного договора, исходил из нижеследующего.

АО "БТА Банк" обратилось в арбитражный суд с иском к Управлению Росреестра по Московской области, ЗАО "ИнвестХолдингСтрой", ООО УК "Флеминг Фэмили энд Партнерс", ООО "АМТ БАНК" (дело № А41-18371/11) о признании недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, заключенного между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО "БТА Банк", зарегистрированного Управлением Росреестра по Московской области 19.02.2009 за ГРН N 50-50-98/008/2009-228. Регистрационные записи об ипотеке земельных участков погашены.

Как было указано выше и установлено в ходе рассмотрения дела N А41-18371/11, на основании соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 и после погашения регистрационных записей об ипотеке спорных земельных участков, ЗАО "ИнвестХолдингСтрой" передало в ипотеку ООО "АМТ БАНК" земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010. ЗАО " ИнвестХолдингСтрой " передало в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй", находящегося в доверительном управлении ООО УК "Джи Эйч Пи" земельный участок площадью 29800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 21.05.2015 по делу N А41-18371/11 (т. 11 л.д. 71):

признано недействительным Соглашение от 06 октября 2008 года о расторжении Договора об ипотеке от 29 января 2007 года, оформленное между ООО "ИнвестХолдингСтрой" и Акционерным обществом "Банк ТуранАлем", государственный регистрационный номер записи N 50-50-98/008/2009-228 от 19 февраля 2009 года.

признано (восстановлено) право залога (ипотеки) Акционерного общества "БТА Банк" на следующие земельные участки:

- земельный участок площадью 2 616 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050421:0022, а также земельные участки, образованные из него с кадастровыми номерами: 50:28:005 04 21:234, 50:28:005 04 21:235, 50:28:005 04 21:236, 50:28:005 04 21:237.
- земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050313:0031,

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

- земельный участок площадью 64 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032,
- земельный участок площадью 2 768 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050208:0010.

признана недействительной сделка по передаче ООО "ЦентрИнвест" земельного участка площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспекти-ва-фонд второй".

При этом АО «БТА Банк отказано в удовлетворении части требований, в том числе в удовлетворении требований о признании недействительным Договора ипотеки N Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04 июня 2009 года, государственный регистрационный номер записи N 50-50-98/013/2009-449 от 29 июля 2009 года и признании отсутствующим право залога (ипотеки) ООО "АМТ Банк" на земельный участок площадью 2 768 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

В порядке ст. 69 АПК РФ по делу № А41-18371/11 установлено, что с учетом восстановления права залога АО "БТА Банк" на спорные земельные участки возникший в силу вышеуказанных договоров ипотеки залог в пользу ООО "АМТ БАНК" является последующим залогом по отношению к залогу спорного имущества в пользу АО "БТА Банк".

В обоснование своих доводов ООО УК "Джи Эйч Пи" и ООО "АМТ БАНК" ссылаются на то, что отсутствие в ЕГРП регистрационных записей о наличии обременения в виде залога в пользу АО "БТА Банк" не позволяет залогодержателю ссылаться на существование ипотеки, а судебные акты по делу N А41-18371/11 являются лишь основанием для государственной регистрации ипотеки.

Судебными актами по делу А41-18371/2011 установлено, что соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 является ничтожной сделкой ввиду подложности подписи на соглашении.

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

При рассмотрении дела N А41-18371/11 судами с учетом положений статьи 7 Соглашения стран СНГ от 20.03.1992 "О порядке разрешения споров, связанных с осуществлением хозяйственной деятельности", пункта 1 статьи 52 Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Минск, 22.01.1993, ратифицирована Федеральным законом от 04.08.1994 N 16-ФЗ) установлено, что решение Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы признается на территории РФ без специального производства.

Таким образом, учитывая изложенное, суд первой инстанции пришел к правомерному выводу, что поскольку у истца возникло право требования задолженности по кредитному договору, а должником не представлено доказательств исполнения основного обязательства, истец вправе получить возмещение своих требований за счет обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации.

Суд первой инстанции указал, что не может быть признан обоснованным применительно именно к данному делу и сложившимся спорным правоотношениям довод ООО "АМТ Банк" об отсутствии оснований для определения начальной продажной стоимости предмета залога (ипотеки) исходя из залоговой стоимости, указанной в договоре об ипотеке.

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

Суд первой инстанции указал, что факты относительно рыночной стоимости земельных участков, изложенные в приговоре, сами по себе не могут служить основанием для определения в рамках настоящего дела иной начальной продажной цены предмета залога и отмены решения суда первой инстанции, поскольку цена определена исходя из ее оценки по соглашению сторон в договоре ипотеки, ходатайств о проведении экспертизы на предмет установления рыночной стоимости спорных участков представители участвующих лиц не заявляли. А ввиду того, что собственник спорных земельных участков - ЗАО "ИнвестХолдингСтрой" - на момент рассмотрения

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

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 оценки размере 539 760 000 руб.,

При этом, отчет об оценки 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 3226 400 долларов США.

Принимая во внимание изложенные обстоятельства, руководствуясь статьей 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, решение Арбитражного суда Московской области от 06 июля 2015 года подлежит изменению в отношении начальной продажной цены предмета залога по земельному участку с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0010 в сумме 539 760 000 руб.

Подлежит установлению в качестве начальной продажной цены предмета залога - земельного участка площадью 2 768 000 кв. м. с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0010 сумма в размере 269 326 400 долларов США.

Руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 2 статьи 269, пунктом 4 части 1 статьи 270, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 06.07.2015 года по делу № А41-25751/12 изменить в части удовлетворения встречных требований ООО «АМТ Банк» в отношении начальной продажной цены предмета залога 539 760 000 руб.

Установить начальную продажную цену предмета залога - земельного участка площадью 2 768 000 кв. м. с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0010 в размере 269 326 400 долларов США.

В остальной части решение оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Постановление арбитражного суда апелляционной инстанции может быть обжаловано в порядке кассационного производства в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу.

Председательствующий Н.В. Марченкова

Судьи Л.Н. Иванова

Д.Д. Александров

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

принятое судьей Федуловой Л.В.,
на постановление от 11.06.2015
Десятого арбитражного апелляционного суда,
принятое судьями Бархатовым В.Ю., Катькиной Н.Н., Коротковой Е.Н.,
по заявлению АО «БТА Банк» к ЗАО «Русская недвижимость», ООО УК «Джи Эйч Пи» об обращении взыскания на предмет залога
третьи лица: Компания Highbond Associates Ltd., Компания Brundall Holding Sarl., ООО «АМТ БАНК», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Центральный банк Российской Федерации,

УСТАНОВИЛ: акционерное общество «БТА Банк» (далее - истец, АО «БТА Банк») обратилось в Арбитражный суд Московской области с уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации иском к закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость» (далее – ответчик, ЗАО «Русская недвижимость»), обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (далее – ответчик, ООО УК «Джи Эйч Пи») об обращении взыскания в пределах суммы 1 198 628 402,68 долларов США на предмет залога по договору об ипотеке от 08.05.2007, заключенному между ЗАО «Русская недвижимость» и Акционерным обществом «Банк ТуранАлем», в пользу Акционерного общества «БТА Банк»; об установлении начальной продажной цены предмета залога; об осуществлении реализации предмета залога путем его продажи на публичных торгах; об установлении очередности удовлетворения требований залогодержателей в отношении следующего имущества:

земельного участка площадью 275 000 кв.м с кадастровым номером 50:28:0050209:0006; земельного участка площадью 550 300 кв.м с кадастровым номером 50:28:0050209:0005; земельного участка площадью 254 100 кв.м с кадастровым номером 50:28:0050201:0066; земельного участка

АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: http://www.fasmo.arbitr.ru e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
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» - Шилина В.М. по доверен. от 21.01.2015;
от конкурсного управляющего ООО «АМТ БАНК» - Саленко Е.В. по доверен. от 03.04.2015 №2-759;
от АО «БТА Банк» - Константинов Д.А. по доверен. от 02.03.2015 №02СЖ-288-2-1/1880;
от ЗАО «Русская недвижимость» - Стасюк И.В. по доверен. от 05.06.2015;
рассмотрев в судебном заседании 02.11.2015 кассационные жалобы ООО УК «Джи Эйч Пи» и конкурсного управляющего ООО «АМТ БАНК»
на решение от 28.11.2014
Арбитражного суда Московской области,

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

площадью 248 900 кв.м с кадастровым номером 50:28:0010618:0020, земельного участка площадью 688 200 кв.м с кадастровым номером 50:28:0050208:0009.

Решением Арбитражного суда Московской области от 28.11.2014, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 11.06.2015, исковые требования удовлетворены.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, ООО УК «Джи Эйч Пи» и конкурсный управляющий ООО «АМТ БАНК» обратились в Арбитражный суд Московского округа с кассационными жалобами, в которых, ссылаясь на несоответствие выводов судов имеющимся в деле доказательствам и установленным по делу фактическим обстоятельствам, неправильное применение норм материального права, просят обжалуемые судебные акты отменить и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований.

В обоснование доводов кассационных жалоб ООО УК «Джи Эйч Пи» и конкурсный управляющий ООО «АМТ БАНК» указывают на отсутствие в ЕГРП регистрационных записей о наличии обременения в виде залога в пользу АО «БТА Банк», что по мнению заявителей кассационных жалоб, не позволяет залогодержателю ссылаться на существование ипотеки. Кроме того, кассаторы ссылаются на неправомерное установление судами начальной продажной цены земельных участков.

В судебном заседании суда кассационной инстанции представители ООО УК «Джи Эйч Пи» и конкурсного управляющего ООО «АМТ БАНК» поддержали обе кассационные жалобы по изложенным в них мотивам, просили принятые по делу судебные акты отменить.

Представители АО «БТА Банк» и ЗАО «Русская недвижимость» в судебном заседании возражали против удовлетворения кассационных жалоб, просили принятые по делу судебные акты оставить без изменения, кассационные жалобы – без удовлетворения.

Иные лица, участвующие в деле и извещенные надлежащим образом о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы, в суд кассационной инстанции не явились, что согласно части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационных жалоб, проверив в порядке статей 284, 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судом первой и апелляционной инстанции норм материального и процессуального права, а также соответствие выводов, содержащихся в обжалуемых судебных актах, установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

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

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по указанным кредитным договорам 29.01.2007 между АО «БТА Банк» (кредитор) и ЗАО «Русская недвижимость» (залогодатель) заключен договор об ипотеке, предметом которого являются вышеуказанные земельные участки. По соглашению сторон общая залоговая стоимость предмета залога составляет сумму эквивалентную 196 205 450 долларов США. Залоговая стоимость предмета залога определена исходя из рыночной стоимости указанных в пп.1.1.1.-1.1.5 договора земельных участков, определенной по состоянию на 31.10.2006 в отчете независимого оценщика ООО «Найт Фрэнк» «Отчет о рыночной стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино, Заболотье, Константиново, Никитское, Овчинки, Юсупово» (п.1.2. договора ипотеки).

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

Указанный договор об ипотеке 24.09.2007 зарегистрирован в установленном законом порядке Управлением Росреестра по Московской области, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации договора ипотеки № 50-50-98/018/2007-107.

Также судами установлено, что 29.04.2008 на основании договора перевода долга № ПД 08-07 права и обязанности Компании Highbond Associates Ltd. (республика Сейшельские острова) по кредитным договорам от 15.12.2006 № 2000/06/138 и № 200/06/100/2726 переведены на Компанию Brundall Holding Sarl. (Люксембург) (новый заемщик). Указанный договор признан недействительным вступившим в законную силу решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 21.06.2012.

На основании соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 и после погашения регистрационных записей об ипотеке спорных земельных участков, ЗАО «Русская недвижимость» передало земельные участки в ипотеку ООО «АМТ БАНК».

При этом судами установлено, что постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014 и постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.06.2014 по делу №А41-18365/11 признано недействительным соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, заключенное между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк», государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/008/2009-259 от 20.02.2009, а также признана недействительной сделка по передаче ЗАО «Русская недвижимость» в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» земельных участков.

Судебными актами, принятыми в рамках дела №А41-18365/11, признано (восстановлено) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на вышеуказанные земельные участники.

Обращаясь в суд с исковым заявлением по настоящему делу, АО «БТА Банк» исходило из того, что в установленный в договоре срок заемщик не исполнил своих обязательств по возврату кредита и оплате вознаграждения, в связи с чем у истца возникло право на обращение взыскания на предмет залога.

Удовлетворяя заявленные требования, суды первой и апелляционной инстанций учитывали обстоятельства, установленные в рамках дела №А41-18365/11, имеющие преюдициальное значение, и исходили из того, что в материалы дела не представлены доказательства перечисления Компанией Highbond Associates Ltd денежных средств, не представлен контррасчет размера задолженности, в связи с чем у истца возникло право получить возмещение своих требований за счет обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации.

Довод заявителей кассационных жалоб о том, что отсутствие в ЕГРП регистрационных записей о наличии обременения в виде залога в пользу АО «БТА Банк» не позволяет залогодержателю ссылаться на существование ипотеки, был предметом рассмотрения суда и получил надлежащую мотивированную оценку суда.

Отклоняя указанный довод, суд апелляционной инстанции исходил из того, что в рамках дела № А41-18365/2011 соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 является ничтожной сделкой ввиду подложности подписи на соглашении, в связи с чем, принимая во внимание то обстоятельство, что заключенный между АО «БТА Банк» и ЗАО «Русская недвижимость» договор об ипотеке от 29.01.2007 был зарегистрирован УФРС по Московской области 24.09.2007, а договор ипотеки с ООО «АМТ Банк» был зарегистрирован 29.07.2009, то есть после даты регистрации залога в пользу АО «БТА Банк», АО «БТА Банк» является предшествующим залогодержателем.

Также судом апелляционной инстанции отклонен довод заявителей относительного того, что судом первой инстанции неверно определена

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

начальная продажная стоимость исходя из залоговой стоимости, указанной в договоре об ипотеке от 29.01.2007.

Так, судом апелляционной инстанции указано, что цена определена исходя из ее оценки по соглашению сторон в договоре ипотеки, ходатайств о проведении экспертизы на предмет установления рыночной стоимости спорных участков представители участвующих лиц не заявляли. Поскольку собственник спорных земельных участков - ЗАО «Русская недвижимость» на момент рассмотрения дела в суде апелляционной инстанции признан банкротом, указание в решении суда начальной продажной цены предмета залога в размере, согласованном в договоре ипотеки, никаким образом не может нарушить прав заявителей, поскольку оценка рыночной стоимости предмета залога подлежит установлению в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Суд кассационной инстанции соглашается с выводами судов первой и апелляционной инстанции, при этом полагает необходимым отметить, что между должником и залогодателем спор о залоговой стоимости имущества не возникал, ни ООО УК «Джи Эйч Пи», ни ООО «АМТ БАНК» ходатайства о назначении экспертизы не заявлялись, в связи с чем судом первой инстанции правомерно определена начальная продажная стоимость исходя из залоговой стоимости, указанной в договоре об ипотеке от 29.01.2007.

Исходя из изложенного, кассационная коллегия приходит к выводу о том, что обжалуемые решение и постановление приняты при правильном применении норм материального права, с соблюдением норм процессуального права, в связи с чем оснований для их отмены по доводам кассационных жалоб не имеется.

Изложенные в кассационных жалобах ООО УК «Джи Эйч Пи» и конкурсного управляющего ООО «АМТ БАНК» доводы не могут быть положены в основу отмены обжалованных судебных актов, поскольку заявлены без учета норм части 2 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, исключивших из полномочий суда

кассационной инстанции установление обстоятельств, которые не были установлены в решении или постановлении либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешение вопросов достоверности или недостоверности доказательств, преимущества одних доказательств перед другими, а также переоценку доказательств, которым уже была дана оценка судом первой или апелляционной инстанции.

Неправильное применение норм материального права и нарушения норм процессуального права, которые могли бы послужить основанием для отмены принятых по делу судебных актов, судом кассационной инстанции не установлены, а потому кассационные жалобы удовлетворению не подлежат.

Руководствуясь статьями 284-290 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 28.11.2014 и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 11.06.2015 по делу № А41-25756/12 оставить без изменения, кассационные жалобы – без удовлетворения.

Председательствующий-судья: И.Ю. Григорьева

Судьи: А.А. Дербенев

М.Д. Ядренцева

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Незаложная с дома

По смыслу части 1 статьи 291.1, части 7 статьи 291.6, статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Между тем таких оснований по результатам изучения материалов дела и доводов кассационной жалобы не установлено.

Как установлено судами и следует из материалов дела, по договору об ипотеке от 29.01.2007, в обеспечение исполнения кредитных обязательств третьего лица в залог обществу «БТА «Банк» были переданы принадлежащие обществу «Русская недвижимость» на праве собственности земельные участки.

Разрешая спор, суды руководствовались положениями статей 334, 348 и 349, 350 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 50, 51, 54 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», исходили выводов окружного суда по делу № А41-18365/2011 о восстановлении общества «БТА «Банк» в правах залогодержателя.

Правовые выводы судов о возможности в рассматриваемом случае обращения взыскания на спорное имущество соответствуют смыслу разъяснений, данных в абзаце втором пункта 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», в соответствии с которыми с момента вступления в законную силу судебного решения, являющегося основанием для государственной регистрации права, лица, участвовавшие в деле, в результате рассмотрения которого принято указанное судебное решение, не вправе в отношениях между собой недобросовестно ссылаться на отсутствие в государственном реестре записи о праве.

При этом суды оценили доводы, касающиеся несоответствия рыночной стоимости заложенных земельных участков, их оценке, произведенной сторонами при заключении ипотечной сделки.

Руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

Принимая во внимание изложенное и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

о п р е д е л и л:

отказать обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» Д.У. рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-фонд второй» в передаче его кассационной жалобы для

79003_782252

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-КГ16-433

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 11 марта 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Разумов И.В., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» Д.У. рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-фонд второй» (далее – управляющая компания) на решение Арбитражного суда Московской области от 28.11.2014, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 11.06.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.11.2015 по делу № А41-25756/2012 по иску акционерного общества «БТА Банк» к закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость» (далее – общество «Русская недвижимость»), управляющей компании об обращении взыскания на заложенное имущество,

у с т а н о в и л:

решением Арбитражного суда Московской области от 28.11.2014, оставленным без изменения постановлениями Десятого арбитражного апелляционного суда от 11.06.2015 и Арбитражного суда Московского округа от 06.11.2015, требования удовлетворены – обращено взыскание в пределах суммы равной 1 198 628 402,68 долларов США на предмет залога (земельные участки) по договору об ипотеке от 08.05.2007, заключенному между обществом «Русская недвижимость» и акционерным обществом «Банк ТуранАлем» в пользу акционерного общества «БТА Банк»; определены начальная продажная цена, порядок и условия реализации предмета залога; установлено старшинство залогов обществ «БТА «Банк» и «АМТ Банк».

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, управляющая компания просит отменить принятые по делу решение и постановления.

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации И.В. Разумов

АРБИТРАЖНЫЙ СУД
МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: http://www.fasmo.arbitr.ru e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

город Москва

07 апреля 2016 года Дело № А41-25751/2012

Резолютивная часть постановления объявлена 31 марта 2016 года

Полный текст постановления изготовлен 07 апреля 2016 года

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Карповой Г.А.,

судей Михайловой Л.В., Ядренцевой М.Д.,

при участии в заседании:

от АО «БТА БАНК» - Стасюк Н.В., дов. от 30.12.2015 № 02СЖ-288-2-1/11196,

от ООО «ЦентрИнвест» - представитель не явился, извещен,

от ООО «ИнвестХолдингСтрой» - Тимошин В.А., дов. от 01.02.2016,

от ООО УК «Джи Эйч Пи» - Курашев А.В., дов. от 26.12.2014 № 39,

от ООО «АМТ БАНК» - представитель не явился, извещен,

рассмотрев 31 марта 2016 года в судебном заседании кассационную жалобу

ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи»

на решение от 06 июля 2015 года

Арбитражного суда Московской области,

принятое судьей Н.А. Панкратьевой,

на постановление от 08 декабря 2015 года

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

Десятого арбитражного апелляционного суда,
принятое судьями Н.В. Марченковой, Л.Н. Ивановой, Д.Д. Александровым,
по иску АО «БТА БАНК»
к ООО «ЦентрИнвест», ООО «ИнвестХолдингСтрой», ООО УК «Джи Эйч Пи»
об обращении взыскания на заложенное имущество,
при участии – Нетголд Сервисес Лтд, Базгейт Холдинг Сарл, ООО «АМТ Банк», Банк России,
по иску ООО «АМТ БАНК»
к ООО «ИнвестХолдингСтрой»
об обращении взыскания на заложенное имущество,
при участии – ООО «Логопарк Батайский», АО «БТА Банк»,

УСТАНОВИЛ:

Акционерное общество «БТА Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО «ИнвестХолдингСтрой», ООО УК «Джи эйч Пи» (прежнее наименование ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс»), ООО «ЦентрИнвест» об обращении взыскания на заложенное имущество: земельный участок площадью 1 205 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:234, земельный участок площадью 922 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:235, земельный участок площадью 440 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:236, земельный участок площадью 49 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:237, земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, земельный участок площадью 64 300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032, земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Банк России, Нетголд Сервисес Лтд., Базгейт Холдинг Сарл, ООО «АМТ Банк».

ООО «АМТ Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО «ИнвестХолдингСтрой» об обращении взыскания на заложенное

имущество - земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010, которое рассматривалось в рамках дела № А41-34673/2012.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены ООО «Логопарк Батайский», АО «БТА Банк».

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 20.02.2013 по делу № А41-34673/2012 требования АО «БТА Банк» и ООО «АМТ Банк» объединены в одно производство для совместного рассмотрения с присвоением объединенному делу № А41-25751/2012.

Решением Арбитражного суда Московской области от 06.07.2015 удовлетворены требования АО «БТА Банк» об обращении взыскания на предмет залога по договору ипотеки от 29.01.2007, заключенному между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО «Банк ТуранАлем», в пользу АО «БТА Банк», путем продажи с публичных торгов земельных участков, являющихся предметом залога, в том числе земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, установлена начальная продажная цена предмета залога в сумме, эквивалентной 2 899 540 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов.

Кроме того, удовлетворены встречные требования ООО «АМТ Банк», обращено взыскание на предмет залога по договору об ипотеке (залоге недвижимости) от 04.06.2009 № Р/00/08/8283/ДЗ/02, заключенному между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «АМТ Банк», в пользу ООО «АМТ Банк», путем продажи с публичных торгов в отношении земельного участка площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010, установлена начальная продажная цена предмета залога 539 760 000 руб.

Установлена следующая очередность удовлетворения требований залогодержателей: предшествующий залогодержатель – АО «БТА Банк», последующий залогодержатель ООО «АМТ Банк».

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2015 решение Арбитражного суда Московской области от 06.07.2015 изменено в части удовлетворения встречных требований ООО «АМТ Банк» в отношении начальной

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

продажной цены предмета залога 539 760 000 руб., установлена начальная продажная цена предмета залога - земельного участка площадью 2 768 000 кв. м. с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0010 в размере 269 326 400 долларов США. В остальной части решение оставлено без изменения.

Законность судебных актов проверена в порядке статей 284, 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по кассационной жалобе ООО УК «Джи эйч Пи», которое просит об их отмене в части обращения взыскания на предмет залога по договору ипотеки от 29.01.2007 путем продажи с публичных торгов земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031 и установления начальной продажной цены предмета залога в сумме, эквивалентной 2 899 540 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права, несоответствие выводов судов обстоятельствам дела, имеющимся в материалах дела доказательствам, и принятии нового судебного акта об отказе в удовлетворении данного требования АО «БТА Банк».

ООО «ЦентрИнвест», ООО «АМТ БАНК», извещенные о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы надлежащим образом, своих представителей в суд кассационной инстанции не направили, что согласно части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

В соответствии с абзацем 2 части 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации информация о времени и месте судебного заседания опубликована на официальном интернет-сайте http://kad.arbitr.ru.

АО «БТА БАНК», ООО «ИнвестХолдингСтрой» представлены отзывы на кассационную жалобу, в отсутствие возражений представителя ООО УК «Джи эйч Пи» приобщены к материалам дела.

В заседании суда кассационной инстанции представитель ООО УК «Джи эйч Пи» поддержал доводы жалобы, уточнив, что судебные акты обжалуются только в части, касающейся земельного участка площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031.

Представители АО «БТА БАНК», ООО «ИнвестХолдингСтрой» против удовлетворения жалобы возражали по мотивам, изложенным в отзывах.

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, обсудив доводы жалобы, изучив материалы дела, суд кассационной инстанции не усматривает оснований к отмене обжалуемых судебных актов.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 20.12.2006 между АО «БТА Банк» (кредитор) и компанией Netgold Services Ltd. (заемщик) заключены генеральный кредитный договор об установлении лимита кредитования № 2000/06/142 (том 1 л.д. 67) и кредитный договор № 2000/06/100/2735 (том 1 л.д. 90).

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по 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 общая залоговая стоимость предмета залога составляет сумму эквивалентную 633 583 986 долларов США, что по курсу Банка России на день подписания договора составляет 16 826 406 708,20 руб. Залоговая стоимость предмета залога определена исходя из рыночной стоимости указанных в пунктах 1.1.1.-1.1.4 договора земельных участков, определенной по состоянию на 31.10.2006 в отчете независимого оценщика ООО «Найт Фрэнк» (пункт 1.2. договора ипотеки).

Также пунктами 1.2.1 – 1.2.4 договора ипотеки установлена залоговая стоимость каждого заложенного земельного участка в долларах США.

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

При этом стороны в договоре ипотеки установили, что на дату подписания договора, а также на любую дату действия договора залоговая стоимость предмета залога будет определяться в рублях по курсу Банка России на дату проведения оценки.

Между ООО «АМТ Банк» (кредитор) и ООО «Логопарк Батайский» были заключены кредитные договоры от 30.09.2008 № Р/00/08/8295, от 22.10.2008 № Р/00/08/8845, от 25.11.2008 № Р/00/08/9354 (том 4 л.д. 47, 77, 113).

В обеспечение исполнения обязательств по указанным договорам между ООО «АМТ Банк» и ООО «ИнвестХолдингСтрой» был заключен договор об ипотеке от 04.06.2009 № Р/00/08/8283/02, зарегистрированный Управлением Росреестра по Московской области 29.01.2009 ГРН 50-50-98/013/22009-449, предметом которого является земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

Дополнительным соглашением от 11.05.2011 к договору об ипотеке № Р/00/08/8283/02 (том 4 л.д. 14) стороны установили, что рыночная стоимость предмета ипотеки составляет 6 628 910 000 руб., залоговая стоимость – 5 303 128 000 руб.

02.02.2009 АО «БТА Банк» был национализирован, прежний менеджмент отстранен от управления.

В процессе инвентаризации имущества и обязательств банка истцом установлено, что 29.04.2008 на основании договора перевода долга № ПД 08-05 права и обязанности компании Netgold Services Ltd. (Республика Сейшельские острова) по указанным кредитным договорам были переведены на компанию Bathgate Holding Sarl. (Люксембург) (новый заемщик).

Вступившим в законную силу решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 24.04.2009 по делу № 2-2277/09 (том 7 л.д. 85) договор перевода долга от 29.04.2008 № ПД 08-05 признан недействительным.

Поскольку в срок, установленный в договоре, заемщик не исполнил своих обязательств по возврату кредита и оплате вознаграждения, АО «БТА Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском.

Решениями Арбитражного суда г. Москвы по делам №№ А40-72824/12, А40-72821/12, А40-72819/12 удовлетворены требования ООО «АМТ Банк» к ООО «Логопарк Батайский» о взыскании задолженности по указанным кредитным договорам на общую сумму 4 490 973 523,91 руб. (т. 11 л.д. 20, 23, 26).

Поскольку в срок, установленный в договоре, заемщик не исполнил своих обязательств по возврату кредита и оплате вознаграждения, ООО «АМТ Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области с настоящим иском.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-40751/11 (том 7 л.д. 98) ООО «ИнвестХолдингСтрой» отказано в удовлетворении иска к АО «БТА Банк» о признании прекратившейся с 29.04.2008 ипотеки, возникшей на основании договора об ипотеки от 29.01.2007, заключенного между ООО «Инвест-ХолдингСтрой» и АО «БТА Банк».

В указанном судебном акте суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что соглашение о переводе долга № ПД 08-05 не может изменять ни кредитные, ни залоговые правоотношения, установленные заключенными сторонами договорами, оснований для прекращения ипотеки в силу статьи 356 Гражданского кодекса Российской Федерации не установлено.

Податель жалобы ссылается на отсутствие в ЕГРП регистрационных записей о наличии обременения в виде залога в пользу АО «БТА Банк», что, по его мнению, не позволяет залогодержателю ссылаться на существование ипотеки, а судебные акты по делу № А41-18371/2011 являются лишь основанием для государственной регистрации ипотеки.

Кроме того, ООО УК «Джи Эйч Пи» указывает, что определенная сторонами договора залоговая стоимость предмета залога не является начальной продажной ценой заложенного имущества, если об этом прямо не указано в договоре.

Данные доводы ООО УК «Джи Эйч Пи» были исследованы в судах первой и апелляционной инстанций и правомерно отклонены по следующим основаниям.

При рассмотрении дела № А41-18371/11 установлено, что на основании соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 и после погашения регистрационных записей об ипотеке спорных земельных участков ООО «ЦентрИнвест» передан земельный участок площадью 29 800 кв.м.,

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031 в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Джи Эйч Пи».

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 21.05.2015 по делу № А41-18371/11 признано недействительным соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленное между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО «Банк ТуранАлем», государственный регистрационный номер записи от 19.02.2009 № 50-50-98/008/2009-228. Признано (восстановлено) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на земельные участки, в том числе земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050313:0031, признана недействительной сделка по передаче ООО «ЦентрИнвест» земельного участка площадью 29 800 кв.м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».

При этом АО «БТА Банк» отказано в удовлетворении части требований, в том числе в удовлетворении требований о признании недействительным договора ипотеки от 04.06.2009 № Р/00/08/8283/ДЗ/02, государственный регистрационный номер записи от 29.07.2009 № 50-50-98/013/2009-449.

Таким образом, судебными актами по делу А41-18371/2011 установлено, что соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 является ничтожной сделкой ввиду подложности подписи на соглашении.

Поскольку в силу пункта 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения, АО «БТА Банк» на момент заключения ЗАО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «АМТ Банк» договора ипотеки являлось залогодержателем земельных участков на основании действовавшего договора об ипотеке.

В соответствии с пунктом 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых

положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» для лиц, не являющихся сторонами сделки и не участвовавших в деле, считается, что подлежащие государственной регистрации права на имущество возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, а не в момент совершения или фактического исполнения сделки либо вступления в законную силу судебного решения, на основании которых возникают, изменяются или прекращаются такие права. При этом с момента возникновения соответствующего основания для государственной регистрации права стороны такой сделки или лица, участвовавшие в деле, в результате рассмотрения которого принято названное судебное решение, не вправе в отношениях между собой недобросовестно ссылаться на отсутствие в государственном реестре записи об этом праве.

Следовательно, разъяснения, приведенные в пункте 3 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25, позволяют обратить взыскание на заложенное имущество даже при отсутствии записи в ЕГРП об этом, если наличие обременения в виде залога установлено судебным актом.

ООО УК «Джи Эйч Пи» являлось участником дела № А41-18371/11, а потому знало о восстановления права залога АО «БТА Банк» на земельные участки. Поэтому довод ООО «УК Джи Эйч Пи» об отсутствии в настоящее время записи об обременении земельных участков ипотекой является несостоятельным.

Учитывая изложенное, суды первой и апелляционной инстанций пришли к обоснованному выводу, что поскольку у истца возникло право требования задолженности по кредитному договору, а должником не представлено доказательств исполнения основного обязательства, истец вправе получить возмещение своих требований за счет обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации.

Также судами первой и апелляционной инстанций правомерно отклонен довод подателя жалобы об отсутствии оснований для определения начальной продажной стоимости предмета залога (ипотеки) исходя из залоговой стоимости, указанной в договоре об ипотеке.

Согласно части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В соответствии с частью 2 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации стороны несут риски совершения или не совершения процессуальных действий.

Ходатайств о проведении экспертизы для установления рыночной стоимости спорных участков представители участвующих в деле лиц, в том числе ООО УК «Джи Эйч Пи» не заявляли, не представляли иных доказательств, опровергающих правильность определения начальной продажной стоимости предмета залога (ипотеки) исходя из залоговой стоимости, указанной в договоре об ипотеке.

Кроме того, решением Арбитражного суда Московской области от 27.05.2015 по делу №А41-3880/15 ООО «Инвест Холдинг Строй» было признано несостоятельным (банкротом) в отношении него открыто конкурсное производство.

В соответствии с частью 2 статьи 126 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства прекращаются полномочия руководителя должника, иных органов управления должника и собственника имущества должника.

Таким образом, принимая во внимание тот факт, что на момент рассмотрения дела ООО «Инвест Холдинг Строй» признано несостоятельным (банкротом), указание в решении суда по настоящему делу начальной продажной цены предмета залога в размере, согласованном в договоре ипотеки, не может нарушить прав лиц, участвующих в деле, в том числе и подателя жалобы, поскольку оценка рыночной стоимости предмета залога подлежит установлению в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

По существу доводы жалобы выражают несогласие заявителя с оценкой, данной судами обстоятельствам дела и доказательствам, что не опровергает

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

осуществления прав, гарантированных настоящим Кодексом, в том числе права на доступ к правосудию, права на справедливое судебное разбирательство на основе принципа состязательности и равноправия сторон, либо существенно ограничили эти права.

При изучении доводов надзорной жалобы, оспариваемых судебных актов, суд не усматривает фундаментальных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, которые по смыслу статьи 308.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации должны быть экстраординарными, в то время как в порядке кассационного производства Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации проверяет правильность применения норм материального и (или) процессуального права.

Приведенные заявителем доводы направлены на переоценку доказательств по делу и оспаривание выводов нижестоящих судов по обстоятельствам спора, тогда как, в силу части 3 статьи 308.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, при рассмотрении дела в порядке надзора Президиум Верховного Суда Российской Федерации не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, либо предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими и определять, какое судебное постановление должно быть принято при новом рассмотрении дела.

Позиция заявителя по существу сводится к несогласию с оценкой доказательств и установленных судами обстоятельств. Разрешение же вопросов фактов доказанности и переоценка доказательств находятся за пределами полномочий Президиума Верховного Суда Российской Федерации.

При названных обстоятельствах в удовлетворении жалобы отказывается.

Заместитель Председателя
Верховного Суда Российской Федерации,
председатель Судебной коллегии
по экономическим спорам О.М. Свириденко

79042_804609

КОПИЯ

Заместитель
Председателя Верховного Суда
Российской Федерации

Поварская ул., д. 15, Москва, 121260

ООО УК " Джи ЭЙЧ Пи ",
125009, Россия, г. Москва, Романов п
д. 4, стр. 2

12 мая 2016г. № 198-ПЭК16

На № от 11 апреля 2016г.

Настоящим письмом сообщается, что жалоба 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 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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.
168
ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

установил:

решением Арбитражного суда Московской области от 06.07.2015 удовлетворены требования обществ «БТА Банк» и «АМТ Банк» об обращении взыскания на предмет залога по договору ипотеки от 29.01.2007 между обществом «ИнвестХолдингСтрой» и акционерным обществом «Банк ТуранАлем» в пользу общества «БТА Банк» и договору ипотеки от 04.06.2009 между обществом «АМТ Банк» и обществом «ИнвестХолдингСтрой», установлена очередность удовлетворения требований залогодержателей.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2015, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 07.04.2016, решение от 06.07.2015 изменено в части удовлетворенных требований общества «АМТ Банк» в отношении начальной продажной цены предмета залога.

Общество «Джи Эйч Пи» обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой выражает несогласие с судебными актами в части обращения взыскания и установления начальной продажной цены в отношении одного из земельных участков (кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031), являющихся предметом залога по договору ипотеки от 29.01.2007, ссылаясь на нарушение имущественных прав и законных интересов в сфере предпринимательской деятельности владельца инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива – фонд второй», доверительного управляющего фонда общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи».

В силу части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Таких оснований для пересмотра обжалуемых судебных актов в кассационном порядке по доводам заявителя не имеется.

Удовлетворяя требования обществ «БТА Банк» и «АМТ Банк», суды руководствовались статьями 334, 348, 349, 350 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 50, 51, 54 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФХЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и исходили из неисполнения обеспеченных залогом (ипотека) обязательств по кредитным договорам, также учли преюдициальность судебных актов по делу № А41-18371/2011 о восстановлении общества «БТА Банк» в правах залогодержателя.

При этом суды учли, что в рамках дела № А41-18371/2011 признана недействительной сделка по передаче земельного участка (кадастровый номер

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС16-8881

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва 08.08.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Шилохвост О.Ю., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» Д.У. рентным закрытым паевым фондом «Перспектива - фонд второй» (г. Москва, ответчик) на решение Арбитражного суда Московской области от 06.07.2015 по делу № А41-25751/2012, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 07.04.2016 по тому же делу

по иску акционерного общества «БТА Банк» (г. Алматы Республики Казахстан, далее – общество «БТА Банк») к обществу с ограниченной ответственностью «ИнвестХолдингСтрой» (г. Домодедово Московской области), обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» Д.У. (г. Москва, далее – общество «Джи Эйч Пи») об обращении взыскания на заложенное имущество (земельные участки),

при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Нетголд Сервисес Лтд, Базгейт Холдинг Сарл, общества с ограниченной ответственностью «АМТ Банк» (г. Москва, далее – общество «АМТ Банк»), Банка России,

по иску общества «АМТ Банк» к обществу «ИнвестХолдингСтрой» об обращении взыскания на заложенное имущество (земельные участки),

при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, общества с ограниченной ответственностью «Логопарк Батайский», общества «БТА Банк»,

(с учетом объединения в одно производство дел № А41-25751/2012 и № А41-34673/2012),

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

79042_852264

Заместитель
Председателя Верховного Суда
Российской Федерации

Поварская ул., д. 15, Москва, 121260

ООО УК "Джи Эйч Пи" Д. У.,
125009, Россия, г.Москва, Романов переулок, 4 стр.2

16 сентября 2016г. № 445-ПЭК16

На № _____ от 11 августа 2016г.

Настоящим письмом сообщается, что жалоба общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи" Д.У. рентным закрытым паевым фондом "Перспектива - фонд второй" на решение Арбитражного суда Московской области от 06.07.2015 по делу N А41-25751/2012, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2015 - и постановление Арбитражного суда Московского округа от 07.04.2016 - по тому же делу, на определение Верховного Суда РФ от 08.08.2016 N 305-ЭС16-8881 рассмотрена.

В силу части 1 статьи 308.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Председатель Верховного Суда Российской Федерации или заместитель Председателя Верховного Суда Российской Федерации по жалобе заинтересованных лиц вправе внести в Президиум Верховного Суда Российской Федерации представление о пересмотре судебных постановлений в порядке надзора в целях устранения фундаментальных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на

50:28:005 03 13:0031) в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива – фонд – второй».

Оспаривание ответчиком оценки обстоятельств спора и представленных доказательств, заложенное в доводах кассационной жалобы, не составляет оснований для пересмотра обжалуемых судебных актов в кассационном порядке в Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

определил:

отказать обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» 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. Шилохвост

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Незаписимая оценка

законность обжалуемых судебных постановлений и лишили участников спорных материальных или процессуальных правоотношений возможности осуществления прав, гарантированных настоящим Кодексом, в том числе права на доступ к правосудию, права на справедливое судебное разбирательство на основе принципа состязательности и равноправия сторон, либо существенно ограничили эти права.

При изучении доводов надзорной жалобы, оспариваемых судебных актов, не усматривается фундаментальных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, которые по смыслу статьи 308.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации должны быть экстраординарными, в то время как в порядке кассационного производства Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации проверяет правильность применения норм материального и (или) процессуального права.

Приведенные заявителем доводы направлены на переоценку доказательств по делу и оспаривание выводов нижестоящих судов по обстоятельствам спора, тогда как, в силу части 3 статьи 308.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, при рассмотрении дела в порядке надзора Президиум Верховного Суда Российской Федерации не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, либо предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими и определять, какое судебное постановление должно быть принято при новом рассмотрении дела.

Выводы судов соответствуют положениям законодательства и сложившейся судебной арбитражной практике.

Следует также отметить, что одним из основополагающих аспектов верховенства (господства) права при осуществлении судебной защиты, нашедшего отражение в статьях 15, 17, 46, 118 и 120 Конституции Российской

Федерации, является принцип правовой определенности, который предусматривает недопустимость пересмотра судебного акта исключительно в целях проведения повторного слушания по делу и вынесения нового решения.

Позиция заявителя по существу сводится к несогласию с оценкой доказательств и установленных судами обстоятельств. Разрешение же вопросов фактов доказанности и переоценка доказательств находятся за пределами полномочий Президиума Верховного Суда Российской Федерации.

При названных обстоятельствах в удовлетворении жалобы отказывается.

Заместитель Председателя
Верховного Суда Российской Федерации,
председатель Судебной коллегии
по экономическим спорам О.М. Свириденко

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая с 1994

представителя ООО "ЦентрИнвест" Тимошина В.А., что не предусмотрено нормами арбитражного процесса Российской Федерации, кроме того, на доверенности представителя ООО "ЦентрИнвест" Тимошина В.А. также наложено факсимильное воспроизведение конкурсного управляющего Целикова Д.В., что по мнению ответчика свидетельствует об отсутствии надлежащим образом оформленных полномочий представителя на подписание искового заявления.

Суд отклоняет ходатайство ООО "Управляющая компания "Джи Эйч Пи" - доверительного управляющего рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Перспектива - фонд второй" об оставлении иска без рассмотрения в связи со следующим.

В соответствии с п. 7 ст. 148 АПК РФ арбитражный суд оставляет исковое заявление без рассмотрения, если после его принятия к производству установит, что исковое заявление не подписано или подписано лицом, не имеющим права подписывать его, либо лицом, должностное положение которого не указано.

Между тем п. 7 ст. 148 АПК РФ не содержит указаний о специальных требованиях, предъявляемых к подписи, проставляемой уполномоченным лицом на исковом заявлении.

В соответствии с пунктом 1 статьи 125 АПК РФ исковое заявление подается в арбитражный суд в письменной форме, подписывается истцом или его представителем. При этом к исковому заявлению прилагаются доверенность или иные документы, подтверждающие полномочия на подписание искового заявления (пункт 5 статьи 126 АПК РФ).

Действительно, пункт 1 статьи 125 АПК РФ не содержит указаний о специальных требованиях, предъявляемых к подписи, проставляемой уполномоченным лицом на исковом заявлении, и сам по себе факт использования при подписании заявления в суд факсимиле подписи не свидетельствует об отсутствии волеизъявления владельца факсимиле на подписание документа.

В то же время, согласно требованиям пункта 1 статьи 125, а также пункта 5 статьи 126 АПК РФ, материалы дела должны содержать доказательства явно выраженной воли именно уполномоченного лица на подписание заявления в суд, в связи с чем наличие только факсимильной подписи на заявлении не может служить доказательством того, что заявление в суд подписано уполномоченным лицом.

В рассматриваемом случае суд должен установить, было ли волеизъявление конкурсного управляющего Целикова Д.В., выдавшего доверенность, заверенную факсимильной подписью, представителю Тимошину В.А., на подачу указанного искового заявления в арбитражный суд.

В судебное заседание 20.02.2017г. явку обеспечил конкурсный управляющий Целиков Д.В., подтвердил свое волеизъявление на подачу настоящего иска в суд назначенным им представителем Тимошиным В.А., поддержал заявленные требования в полном объеме.

При таких обстоятельствах у суда не имеется правовых оснований для оставления иска без рассмотрения на основании п. 7 ст. 148 АПК РФ.

Ответчиком было заявлено о фальсификации доверенности ООО "ЦентрИнвест" от 01.02.2016г., на которой проставлена подпись от имени конкурсного управляющего Целикова Д.В., по которой предоставлены полномочия Тимошину В.А., а также искового заявления, на котором проставлена подпись Тимошина В.А., а также заявлено ходатайство о проведении судебной технической экспертизы для установления способа нанесения подписи от имени Целикова Д.В. на доверенности от 01.02.2016г. (т.1, л.д.10) и от имени Тимошина В.А. на исковом заявлении (т.1, л.д.6).

Поскольку представителями истца, а также конкурсным управляющим не оспаривался факт подписания доверенности и иска посредством использования факсимиле, указанные ходатайства не были поддержаны ответчиком.

Кроме того, ответчик заявил о пропуске истцом срока исковой давности на подачу данного иска в суд.

Обращаясь в суд с настоящими требованиями, истец указывает на следующие обстоятельства.

ООО «ЦентрИнвест» являлось собственником земельного участка площадью 29 800 кв.м., с кадастровым номером 50:28:0050313:31, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, д. Поливаново.

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

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г.Москва
28 февраля 2017 года Дело №А41-19679/16

Резолютивная часть решения объявлена 22 февраля 2017 года
Полный текст решения изготовлен 28 февраля 2017 года

Арбитражный суд Московской области в составе:
судьи Кузьминой О.А.
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Адылгареевым Р.З.,
рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению
ООО "ЦентрИнвест"
к ООО "Управляющая компания "Джи Эйч Пи" - доверительного управляющего рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Перспектива - фонд второй" (ИНН 7702526051; ОГРН 1047796398237).
третьи лица:
- АО «БТА Банк»;
- Управление Росреестра по Московской области;
- Компания «Плейсфилд Холдингс Лимитед»;
- ПАО Росбанк (107078, г. Москва, Маши Порываевой, д. 34),

о признании права собственности на земельный участок
при участии: согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

ООО "ЦентрИнвест" обратился в суд с иском к ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» - доверительного управляющего рентным паевым инвестиционным фондом «Перспектива – фонд второй» со следующими требованиями:

- Признать право собственности общества с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 29 800 кв.м., с кадастровым номером 50:28:0050313:31, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, дер. Поливаново.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, в деле участвуют АО «БТА Банк», Управление Росреестра по Московской области, Компания «Плейсфилд Холдингс Лимитед», ПАО Росбанк.

В судебном заседании 20.02.2017г. был объявлен перерыв до 22.02.2017г., после перерыва слушание дела продолжено согласно протоколу.

Истец поддержал заявленные требования в полном объеме, ответчик возражал по доводам, изложенных в письменных отзывах, представитель АО "БТА Банк" поддержал позицию истца. Остальные лица о дате и времени судебного заседания извещены надлежащим образом, явку представителей не обеспечили, письменных пояснений не представили.

В ходе судебного разбирательства ответчик заявил ходатайство об оставлении иска без рассмотрения, поскольку на исковое заявление наложен штамп - факсимиле подписи

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.
172
ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

Данный земельный участок был приобретен по договору купли-продажи №3 от 28.03.2008г. и на момент приобретения был обременен залогом в пользу АО «БТА Банк» на основании договора об ипотеке от 29.01.2007.

Впоследствии, 06.10.2008г., договор ипотеки был расторгнут, а земельный участок был внесен в закрытый паевой инвестиционный фонд «Перспектива-фонд второй».

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014г. по делу №А41-18371/11 удовлетворены исковые требования АО «БТА Банк» о признании недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора ипотеки от 29.01.2007, восстановлении права залога на земельные участки, в том числе на земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:31, о признании недействительной сделки по внесению земельного участка в закрытый паевый инвестиционный фонд «Перспектива - фонд второй».

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 21.05.2015 постановление суда апелляционной инстанции по делу №А41-18371/11оставлено без изменения.

Как указывает истец, вступившим в законную силу судебным актом установлен факт того, что прекращение права собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок произошло без законных оснований.

Вместе с тем, в указанном выше судебном акте не применены последствия недействительности ничтожной сделки в отношении спорного участка с кадастровым номером 50:28:0050313:31.

Решение суда о признании сделки недействительной, которым не применены последствия ее недействительности, не является основанием для внесения записи в ЕГРП.

Обосновывая заявленные требования в рамках настоящего дела, ООО «ЦентрИнвест» указывает, что не являлось истцом в деле № А41-18371/11, вследствие чего не имело возможности в рамках того дела предъявить требование о применении последствий недействительности сделки в виде возврата земельного участка и признании права собственности ООО «ЦентрИнвест» на него.

В пункте 59 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 разъяснено, что иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

ООО «ЦентрИнвест» указало, что общество приобрело право собственности на земельный участок на законном основании, а именно по договору купли-продажи, а также что факт принадлежности земельного участка ООО «ЦентрИнвест» подтверждается также выпиской из ЕГРП от 12.04.2016 и вступившим в законную силу судебным актом по делу № А41-18371/11.

Титул нынешних собственников не основан на законном основании в связи с признанием недействительной сделки по передаче земельного участка в закрытый паевой инвестиционный фонд вступившим в законную силу судебным актом, и в соответствии с пунктом 1 статьи 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий.

Между тем, в ЕГРН в качестве правообладателя указан ответчик (владельцы инвестиционных паев).

Полагая, что спорный земельный участок принадлежит истцу на праве собственности в связи с изложенными выше обстоятельствами, указав, что запись в ЕГРН в отношении спорного участка нарушает права истца, ООО «ЦентрИнвест» обратилось в суд с настоящими требованиями.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд не находит оснований для удовлетворения заявленных требований в связи со следующим.

20.12.2006 между Акционерным обществом «Банк ТуранАлем» и Компания Netgold Services Ltd заключили генеральный кредитный договор № 2000/06/142 об установлении лимита кредитования.

Также 20.12.2006 между АО «Банк ТуранАлем» и Компания Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) был заключен кредитный договор №2000/06/100/2735.

В обеспечение обязательств Компании Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) по Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) №2000/06/142 от 20 декабря 2006 года и Кредитному договору №2000/06/100/2735 от 20 декабря 2006 года ООО «ИнвестХолдингСтрой» (залогодатель) и АО «БТА Банк» (залогодержатель) (до переименования - АО «Банк ТуранАлем») был заключен Договор об ипотеке от 29.01.2007г., зарегистрированный УФРС по Московской области 24.09.2007 года, в отношении 4 земельных участков ООО «ИнвестХолдингСтрой», в том числе и спорного земельного участка с кадастровым номером 50:28:005 03 13:0031 общей площадью 29 800 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Поливаново.

Между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «ЦентрИнвест» 28.03.2008 был заключен договор купли-продажи земельного участка с КН:50:28:0050313:0031 общей площадью 29 800 кв.м (том 1 л.д.11), о чем 19.06.2008г. в ЕГРП внесена запись о государственной регистрации права за номером №50-50-28/037/2008-056 (т.1, л.д.61).

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области было зарегистрировано Соглашение от 06.10.2008г. о расторжении Договора об ипотеке, о чем в ЕГРП внесена запись о государственной регистрации №50-50-98/008/2009-228 регистрационные записи об ипотеке были погашены.

Хажаев И.Г., указанный по тексту Соглашения о расторжении в качестве лица, действующего от имени АО «БТА Банк», Соглашение о расторжении не подписывал, что подтверждается свидетельскими показаниями и результатами почерковедческой экспертизы, проведенной в рамках уголовного дела.

Приговором Дорогомиловского районного суда г.Москвы от 19.10.2012 и приговором Дорогомиловского районного суда г.Москвы от 15.04.2013. установлено, что преследуя цель не допустить обращение взыскания на земельные участки, расположенные в Домодедовском районе Московской области, ранее представленные в ипотеку АО "БТА Банк, членами организованной группы (подсудимыми), было принято решение организовать прекращение прав ипотеки АО "БТА Банк".

Во исполнение намеченной цели, продолжая реализовывать совместный преступный умысел, в Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области были представлены подложные соглашения о расторжении договоров ипотеки, содержащие подложную подпись с подражанием подписи представителя АО "БТА Банка" Хажаева И.Г., достигнув договоренности о приеме документов для государственной регистрации во внеочередном порядке и без присутствия представителя АО "БТА Банка".

На основании представленных подложных соглашений и заявлений, Управление ФРС России по МО прекратило ипотеку Банка на земельные участки.

Приведенными приговорами Дорогомиловского районного суда г.Москвы установлены действия ряда лиц по изготовлению, представлению и приему на государственную регистрацию подложных документов, в том числе спорного Соглашения о расторжении договора об ипотеке.

Указанные приговоры, равно как и изложенные выше обстоятельства, установленные судами при рассмотрении арбитражных дел №А41-18371/11 и А41-40751/11, имеют преюдициальное значение при рассмотрении настоящего спора в силу статьи 69 АПК РФ.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Московской области от 06 июля 2015 года по делу №А41- 25751/12 обращено взыскание на спорный земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 03 13:0031, являющийся предметом залога по договору ипотеки от 29.01.2007, обращено взыскание в пользу АО «БТА Банк», путем продажи с публичных торгов.

В настоящее время решение суда не исполнено.

В рамках рассмотрения настоящего дела ответчиком заявлено о пропуске срока исковой давности.

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

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 крушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

При рассмотрении заявления о пропуске срока исковой давности юридически значимым является установление момента осведомленности истца о нарушении его права по основанию, указанному в иске.

Основанием настоящего иска является требование о признании права собственности за истцом, основанное на обременении имущества ипотекой в пользу АО "БТА Банка".

Пунктом 57 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» течение срока исковой давности по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в ЕГРП. При этом сама по себе запись в ЕГРП о праве или обременении недвижимого имущества не означает, что со дня ее внесения в ЕГРП лицо знало или должно было знать о нарушении права.

Поскольку законом не установлено иное, к искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, применяется общий срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 ГК РФ.

Вместе с тем в силу абзаца пятого статьи 208 ГК РФ в случаях, когда нарушение права истца путем внесения недостоверной записи в ЕГРП не связано с лишением владения, на иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая давность не распространяется.

Согласно пункту 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» исковая давность не распространяется на требования, прямо предусмотренные статьей 208 ГК РФ. К их числу относятся требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, если эти нарушения не были соединены с лишением владения, в том числе требования о признании права (обременения) отсутствующим.

Положения, предусмотренные абзацем пятым статьи 208 ГК РФ, не применяются к искам, не являющимся негаторными (например, к искам об истребовании имущества из чужого незаконного владения).

До настоящего времени Земельный участок находится в долевой собственности владельцев инвестиционных паев Фонда.

Указанное право в судебном порядке не прекращено, не признано отсутствующим.

Доверительное управление Фондом, осуществляемое ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» на основании Правил доверительного управления Фондом, в судебном порядке не прекращено, не признано отсутствующим.

До настоящего времени в ЕГРП является актуальной запись об обременении Земельного участка доверительным управлением в пользу ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи». Земельный участок находится во владении Управляющей компании, которая в рамках доверительного управления фактически обладает и управляет Земельным участком, несет расходы по его содержанию и уплате налогов.

Таким образом, Земельный участок не находится во владении ООО «ЦентрИнвест», что не оспаривается истцом, и исключает возможность применения к требованиям истца положений статьи 208 ГК РФ.

Из представленного истцом в судебном заседании 09.08.2016 г. ответа ПАО «РОСБАНК» от 01.08.2016 г. № 75-05-01/456 следует, что ООО «ЦентрИнвест» не принадлежат инвестиционные паи Фонда, что означает, что ООО «ЦентрИнвест» не является участником общей долевой собственности на имущество Фонда, в том числе и на Земельный участок.

На основании статьи 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса.

В силу статьи 200 ГК РФ если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

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

На факте незаконного прекращения ипотеки были основаны требования АО «БТА Банк» по делу № А41-18371/11, к участию в котором ООО «ЦентрИнвест» было привлечено с самого начала в качестве ответчика, что означает осведомленность истца об указанных обстоятельствах.

В подтверждение своих доводов АО «БТА Банк» в исковом заявлении от 13.05.2011 г. ссылалось на результаты почерковедческой экспертизы, проведенной в рамках предварительного следствия, которыми подтверждался факт подделки подписей на Договоре о расторжении ипотеки.

Данными обстоятельствами подтверждается осведомленность истца о неправомерности прекращения ипотеки по состоянию на 13.05.2011г.

В подтверждение своих доводов Истец ссылается на Приговор Дорогомиловского районного суда города Москвы по делу № 678510 от 19.10.2012г., вступивший в законную силу 19.10.2012 г. (далее - «Приговор»), которым было установлено, что ипотека в пользу АО «БТА банк» была прекращена незаконно на основании поддельного соглашения о расторжении Договора ипотеки (т. 2, л.д. 5-7, 88-90).

В рамках расследования данного уголовного дела в качестве свидетелей был допрошен Генеральный директор ООО «ЦентрИнвест» Барышников И.В., показания которого приведены в тексте Приговора (т. 2 л.д. 112).

Приговором установлено, что ООО «ЦентрИнвест» являлось лицом, которое использовалось в реализации преступных замыслов лиц, в отношении которых постановлен Приговор, участвовало в преступной схеме, результатом исполнения которой стала произведенная «19» февраля 2009г. государственная регистрация прекращения ипотеки в пользу АО «БТА Банк» в отношении Земельного участка.

31.08.2009 было возбуждено уголовное дело № 311553 по факту хищения имущества АО «БТА Банк», из которого было выделено уголовное дело № 678510, по которому был постановлен Приговор, которым установлено, что ипотека в пользу АО «БТА Банк» была прекращена незаконно.

Данными обстоятельствами подтверждается факт осведомленности истца о возбуждении 31 августа 2009 г. уголовного дела по факту хищения имущества АО «БТА Банк», об обстоятельствах незаконного прекращения залога в пользу АО «БТА Банк», о вступлении 19 декабря 2012 г. обвинительного Приговора в силу.

Следовательно, о незаконности прекращения договора ипотеки в отношении Земельного участка истцу было известно до его присоединения к Правилам доверительного управления Фндом 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.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
17 мая 2017 года Дело № А41-19679/16

Резолютивная часть постановления объявлена 10 мая 2017 года

Постановление изготовлено в полном объеме 17 мая 2017 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Бархатова В.Ю.,

судей Коновалова С.А., Немчиновой М.А.,

при ведении протокола судебного заседания Сейфуллаевым С.С.,

при участии в заседании:

от истца – Тимошин В.А., представитель по доверенности от 01.02.2017,

от ответчика – Бановска В.Д., представитель по доверенности от 12.11.2016, Курашев А.В., представитель по доверенности от 26.12.2016,

от АО «БТА Банк» - Константинов Д.А., представитель по доверенности от 27.12.2016,

от: Управления Росреестра по Московской области; Компании «Плейсфилд Холдингс Лимитед»; ПАО «Росбанк» - представители не явились, извещены надлежащим образом,

рассмотрев в судебном заседании апелляционные жалобы ООО «ЦентрИнвест» и АО «БТА Банк» на решение Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017, принятое судьей Кузьминой О.А., по делу № А41-19679/16 по исковому заявлению ООО «ЦентрИнвест» к ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» - доверительного управляющего рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-фонд второй» о признании права собственности на земельный участок,

Суд отклоняет довод истца о том, что о нарушении своих прав ООО "ЦентрИнвест" узнало с момента вступления в законную силу судебного акта по делу №А41-18371/11, а именно с 25.12.2014г. как противоречащий материалам дела.

Также суд отклоняет довод истца как основанный на неверном толковании действующего законодательства, о том, что поскольку арбитражный управляющий организации истца был назначен решением суда о признании ООО "ЦентрИнвест" несостоятельным (банкротом) по делу №А41-73157/14 только 22.06.2015г., он не мог знать об изложенных выше обстоятельствах, следовательно, срок исковой давности на подачу настоящего иска в суд не пропущен конкурсным управляющим. Назначение конкурсного управляющего не прерывает течение сроков исковой давности.

Суд учитывает, что совершив действия по прекращению ипотеки, истец добровольно распорядился Земельным участком и заключил договор доверительного управления с ответчиком и внес Земельный участок в Фонд.

Состоявшееся прекращение ипотеки Земельного участка и действительность сделки по передаче Земельного участка в оплату инвестиционных паев Фонда истец одобрял и поддерживал на протяжении длительного времени, выражая свою позицию как ответчик в судебных инстанциях при рассмотрении арбитражными судами дела № А41-18371/11 по иску АО «БТА Банк» о восстановлении ипотеки на Земельный участок и признании недействительной сделки по передаче Земельного участка в оплату инвестиционных паев Фонда.

На протяжении нескольких лет в период рассмотрения дела № А41-18371/11 истец настаивал на отказе в удовлетворении требований АО «БТА Банк», что подтверждается судебными актами по указанному делу: представленные ООО «ЦентрИнвест» письменные отзывы и пояснения, поданная ООО «ЦентрИнвест» апелляционная жалоба на Решение арбитражного суда Московской области от 10.01.2014 г., которым были удовлетворены требования АО «БТА Банк».

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что истцом пропущен срок исковой давности.

В соответствии с пунктом 2 статьи 199 ГК РФ исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения.

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В соответствии с пунктом 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 года N 43 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности" истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске (абзац второй пункта 2 статьи 199 ГК РФ). Если будет установлено, что сторона по делу пропустила срок исковой давности и не имеется уважительных причин для восстановления этого срока для истца - физического лица, то при наличии заявления надлежащего лица об истечении срока исковой давности суд вправе отказать в удовлетворении требования только по этим мотивам, без исследования иных обстоятельств дела.

Руководствуясь ст.ст. 65, 68, 71, 75, 110, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ суд

РЕШИЛ:

Отказать в удовлетворении заявленных требований.

Настоящее решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после принятия арбитражным судом первой инстанции обжалуемого решения.

Судья **Кузьмина О.А.**

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР Независимая оценка

с участием в деле третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования на предмет спора: АО «БТА Банк»; Управления Росреестра по Московской области; Компании «Плейсфилд Холдингс Лимитед»; ПАО «Росбанк»,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» обратилось с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» - доверительного управляющего рентным паевым инвестиционным фондом «Перспектива – фонд второй» о признании права собственности на земельный участок площадью 29 800 кв.м., с кадастровым номером 50:28:0050313:31, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, дер. Поливаново.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены: АО «БТА Банк», Управление Росреестра по Московской области, Компания «Плейсфилд Холдингс Лимитед», ПАО «Росбанк».

Решением Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017 в удовлетворении исковых требований отказано (т. 5, л.д. 63-66).

Не согласившись решением суда первой инстанции, ООО «ЦентрИнвест» и Акционерное общество «БТА Банк» подали апелляционной жалобы, в которых просят его отменить (т.5, л.д. 68-72, 85-87).

Законность и обоснованность решения суда первой инстанции проверены арбитражным апелляционным судом в соответствии со ст. ст. 266, 268 АПК РФ.

В судебном заседании представители ООО «ЦентрИнвест» и АО «БТА Банк» поддержали доводы апелляционных жалоб.

Представители ответчика возражали против удовлетворения апелляционных жалоб.

Дело рассмотрено в соответствии с нормами ст. ст. 121-123, 153, 156 АПК РФ в отсутствие представителей Управления Росреестра по Московской области, Компании «Плейсфилд Холдингс Лимитед»; ПАО «Росбанк», надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания, в том числе публично путем размещения информации на официальном сайте суда www.10aas.arbitr.ru.

Исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела доказательства, обсудив доводы апелляционных жалоб, 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. Поливаново.

Указанный земельный участок был приобретен по договору купли-продажи от 28.03.2008 № 3 и на момент приобретения был обременен залогом в пользу АО «БТА Банк» на основании договора об ипотеке от 29.01.2007.

Впоследствии, 06.10.2008 договор ипотеки был расторгнут, а земельный участок был внесен в закрытый паевой инвестиционный фонд «Перспектива-фонд второй».

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 по делу №А41-18371/11 удовлетворены исковые требования АО «БТА Банк» о признании недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора ипотеки от 29.01.2007, восстановлении права залога на земельные участки, в том числе на земельный участок кадастровый номер 50:28:0050313:31, о признании недействительной сделки по внесению земельного участка в закрытый паевой инвестиционный фонд «Перспектива - фонд второй».

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 21.05.2015 постановление суда апелляционной инстанции по делу №А41-18371/11оставлено 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.

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

Решение суда о признании сделки недействительной, которым не применены последствия ее недействительности, не является основанием для внесения записи в ЕГРП.

Обосновывая заявленные требования по настоящему делу, ООО «ЦентрИнвест» ссылается на то обстоятельство, что оно не являлось истцом в деле № А41-18371/11, вследствие чего не имело возможности в рамках указанного дела предъявить требование о применении последствий недействительности сделки в виде возврата земельного участка и признании права собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок.

Согласно пункту 59 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

ООО «ЦентрИнвест» указало, что оно приобрело право собственности на земельный участок на законном основании - по договору купли-продажи, факт принадлежности истцу земельного участка подтверждается также выпиской из ЕГРП от 12.04.2016 и вступившим в законную силу судебным актом по делу № А41-18371/11.

Титул нынешних собственников не основан на законном основании в связи с признанием недействительной сделки по передаче земельного участка в закрытый паевой инвестиционный фонд вступившим в законную силу судебным актом, и в соответствии с пунктом 1 статьи 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий.

Между тем, в ЕГРН в качестве правообладателя указан ответчик (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 «ЦентрИнвест» обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении требований истца отказано.

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.
177
ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

Исследовав материалы дела, арбитражный апелляционный суд согласен с решением суда первой инстанции по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 20.12.2006 между Акционерным обществом «Банк ТуранАлем» и Компания Netgold Services Ltd заключен генеральный кредитный договор № 2000/06/142 об установлении лимита кредитования.

Также 20.12.2006 между АО «Банк ТуранАлем» и Компания Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) был заключен кредитный договор №2000/06/100/2735.

В обеспечение исполнения обязательств Компании Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) по Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) от 20.12.2016 №2000/06/142 и кредитному договору от 20.12.2016 №2000/06/100/2735 между ООО «ИнвестХолдингСтрой» (залогодатель) и АО «БТА Банк» (залогодержатель) (до переименования - АО «Банк ТуранАлем») был заключен договор об ипотеке от 29.01.2007, зарегистрированный УФРС по Московской области 24.09.2007, в отношении 4 земельных участков ООО «ИнвестХолдингСтрой», в том числе и спорного земельного участка с кадастровым номером 50:28:005 03 13:0031 общей площадью 29 800 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Поливаново.

Между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «ЦентрИнвест» 28.03.2008 был заключен договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером: 50:28:0050313:0031 общей площадью 29 800 кв.м (т. 1, л.д.11), о чем 19.06.2008 в ЕГРП внесена запись о государственной регистрации права за номером №50-50-28/037/2008-056 (т.1, л.д.61).

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 06.10.2008 зарегистрировано Соглашение о расторжении договора об ипотеке, о чем в ЕГРП внесена запись о государственной регистрации № 50-50-98/008/2009-228, регистрационные записи об ипотеке были погашены.

Хажаев И.Г., указанный в тексте соглашения о расторжении договора об ипотеке в качестве лица, действующего от имени АО «БТА Банк», соглашение о расторжении не

подписывал, что подтверждается свидетельскими показаниями и результатами почерковедческой экспертизы, проведенной в рамках уголовного дела.

Приговорами Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 19.10.2012 и от 15.04.2013. установлено, что, преследуя цель не допустить обращение взыскания на земельные участки, расположенные в Домодедовском районе Московской области, ранее представленные в ипотеку АО «БТА Банк», членами организованной группы (подсудимыми), было принято решение организовать прекращение прав ипотеки АО «БТА Банк».

Во исполнение намеченной цели, продолжая реализовывать совместный преступный умысел, в Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области были представлены подложные соглашения о расторжении договоров ипотеки, содержащие подложную подпись с подражанием подписи представителя АО «БТА Банка» Хажаева И.Г., достигнув договоренности о приеме документов для государственной регистрации во внеочередном порядке и без присутствия представителя АО «БТА Банка».

На основании представленных подложных соглашений и заявлений, Управление ФРС России по Московской области прекратило ипотеку Банка на земельные участки.

Указанными приговорами Дорогомиловского районного суда г. Москвы установлены действия ряда лиц по изготовлению, представлению и приему на государственную регистрацию подложных документов, в том числе спорного Соглашения о расторжении договора об ипотеке.

Приговоры, равно как и изложенные выше обстоятельства, установленные судами при рассмотрении арбитражных дел №А41-18371/11 и № А41-40751/11, в силу части 2 статьи 69 АПК РФ имеют преюдициальное значение при рассмотрении настоящего спора.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Московской области от 06.07.2015 по делу №А41-25751/12 обращено взыскание на спорный земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 03 13:0031, являющийся предметом залога по договору ипотеки от 29.01.2007, обращено взыскание в пользу АО «БТА Банк», путем продажи земельный участка с публичных торгов.

В настоящее время указанное решение не исполнено.

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

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 крушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

При рассмотрении заявления о пропуске срока исковой давности юридически значимым является установление момента осведомленности истца о нарушении его права по основанию, указанному в иске.

Основанием настоящего иска является требование о признании права собственности за истцом, основанное на обременении имущества ипотекой в пользу АО «БТА Банк».

Согласно пункту 57 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» течение срока исковой давности по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в ЕГРП. При этом сама по себе запись в ЕГРП о праве или обременении недвижимого имущества не означает, что со дня ее внесения в ЕГРП лицо знало или должно было знать о нарушении права.

Поскольку законом не установлено иное, к искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, применяется общий срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 ГК РФ.

Вместе с тем в силу абзаца пятого статьи 208 ГК РФ в случаях, когда нарушение права истца путем внесения недостоверной записи в ЕГРП не связано с лишением владения, на иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая давность не распространяется.

Согласно пункту 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» исковая давность не распространяется на требования, прямо предусмотренные статьей 208 ГК РФ.

К их числу относятся требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, если эти нарушения не были соединены с лишением владения, в том числе требования о признании права (обременения) отсутствующим.

Положения, предусмотренные абзацем пятым статьи 208 ГК РФ, не применяются к искам, не являющимся негаторными (например, к искам об истребовании имущества из чужого незаконного владения).

Как следует из материалов дела, до настоящего времени земельный участок находится в долевой собственности владельцев инвестиционных паев Фонда.

Указанное право в судебном порядке не прекращено, не признано отсутствующим.

Доверительное управление Фондом, осуществляемое ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» на основании Правил доверительного управления Фондом, в судебном порядке не прекращено, не признано отсутствующим.

До настоящего времени в ЕГРП является актуальной запись об обременении спорного земельного участка доверительным управлением в пользу ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи».

Земельный участок находится во владении Управляющей компании, которая в рамках доверительного управления фактически обладает и управляет земельным участком, несет расходы по его содержанию и уплате налогов.

Таким образом, земельный участок не находится во владении ООО «ЦентрИнвест», что не оспаривается истцом, и исключает возможность применения к требованиям истца положений статьи 208 ГК РФ.

Из ответа ПАО «РОСБАНК» от 01.08.2016 № 75-05-01/456 следует, что истцу - ООО «ЦентрИнвест» не принадлежат инвестиционные паи Фонда, что означает, что ООО «ЦентрИнвест» не является участником общей долевой собственности на имущество Фонда, в том числе и на земельный участок.

В соответствии со ст. 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса.

В силу статьи 200 ГК РФ, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

Исследовав материалы дела, арбитражный апелляционный суд пришел к выводу о том, что срок исковой давности подлежит исчислению с момента, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

На факте незаконного прекращения ипотеки были основаны требования АО «БТА Банк» по делу № А41-18371/11, к участию в котором ООО «ЦентрИнвест» было привлечено с самого начала в качестве ответчика, что означает осведомленность истца об указанных обстоятельствах.

В подтверждение своих доводов АО «БТА Банк» в исковом заявлении от 13.05.2011 ссылалось на результаты почерковедческой экспертизы, проведенной в рамках предварительного следствия, которыми подтверждался факт подделки подписей на соглашении о расторжении договора об ипотеке.

Указанные обстоятельства подтверждают осведомленность истца о неправомерности прекращения ипотеки по состоянию на 13.05.2011.

В подтверждение своих доводов истец ссылается на приговор Дорогомиловского районного суда города Москвы от 19.10.2012 по делу № 678510, вступивший в законную силу 19.10.2012, которым установлено, что ипотека в пользу АО «БТА банк» была прекращена незаконно на основании поддельного соглашения о расторжении договора ипотеки (т. 2, л.д. 5-7, 88-90).

В рамках расследования данного уголовного дела в качестве свидетелей был допрошен генеральный директор ООО «ЦентрИнвест» - Барышников И.В., показания которого изложены в тексте приговора (т. 2, л.д. 112).

Приговором Дорогомиловского районного суда города Москвы от 19.10.2012 установлено, что ООО «ЦентрИнвест» являлось лицом, которое использовалось в реализации преступных замыслов лиц, в отношении которых постановлен приговор, участвовало в преступной схеме, результатом исполнения которой стала произведенная 19.02.2009 государственная регистрация прекращения ипотеки в пользу АО «БТА Банк» в отношении спорного земельного участка.

31.08.2009 было возбуждено уголовное дело № 311553 по факту хищения имущества АО «БТА Банк», из которого было выделено уголовное дело № 678510, по

которому был постановлен приговор, которым установлено, что ипотека в пользу АО «БТА Банк» была прекращена незаконно.

Данными обстоятельствами подтверждается факт осведомленности истца о возбуждении 31.08.2009 уголовного дела по факту хищения имущества АО «БТА Банк», об обстоятельствах незаконного прекращения залога в пользу АО «БТА Банк», о вступлении 19.12.2012 обвинительного приговора в законную силу.

Таким образом, о незаконности прекращения договора ипотеки в отношении земельного участка истцу было известно до его присоединения к Правилам доверительного управления Фондом и передачи земельного участка в состав Фонда 20.09.2010.

Однако истец не предпринял каких-либо действий, чтобы до передачи земельного участка в доверительное управление и до включения земельного участка в состав Фонда уведомить ответчика об обстоятельствах незаконности прекращения ипотеки в отношении земельного участка.

Таким образом, о прекращении ипотеки земельного участка в пользу АО «БТА Банк» незаконной истцу стало известно не позднее даты вступления приговора в силу (12.12.2012).

До даты обращения в Арбитражный суд Московской области с настоящим иском (14.04.2016) прошло более пяти лет и семи месяцев с 20.09.2010 и более трех лет и четырех месяцев с 12.12.2012.

Доводы истца, изложенные в апелляционной жалобе о том, что о нарушении своих прав он узнал с момента вступления в законную силу судебного акта по делу №А41-18371/11, а именно с 25.12.2014, отклонены арбитражным апелляционным судом, поскольку они противоречат материалам дела.

Исследовав материалы дела, арбитражный апелляционный суд пришел к выводу о том, что истцу заведомо было известно о незаконности прекращения ипотеки, что подтверждается приговором Дорогомиловского суда от 19.10.2012 по уголовному делу № 678510 (т.2, л.д. 1-120).

Приговором установлено, что организатор, руководители и участники организованной преступной группы для совершения преступлений использовали подставные юридические лица, созданные без цели осуществления

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

предпринимательской деятельности, их действия были направлены не на извлечение прибыли, а на причинение ущерба АО «БТА Банк». При этом подставные юридические лица не имели штата сотрудников и офиса. Управлялись номинальными или подставными директорами и контролировались участниками организованной группы (лист 3 Приговора - т.2 л.д. 3).

В целях обеспечения контроля над приобретаемыми земельными участками, покупателями земельных участков выступили, в частности, ООО «ЦентрИнвест» и ООО «ИнвестХолдингСтрой» (лист 5 приговора, т.2, л.д. 5).

Лица, в отношении которых был постановлен приговор, а также иные лица, установленные следствием, входили в преступную группу, объединенную общими целями, использовали и контролировали данные компании, принимали решения об осуществлении ими действий и сделок.

Таким образом, ООО «ЦентрИнвест», ООО «ИнвестХолдингСтрой» и иные указанные в приговоре компании были использованы указанными лицами для приобретения земельных участков в целях придания видимости законности приобретения денежных средств АО «БТА Банк» и преследуя цель скрыть совершенное преступление (лист 5 приговора, т.2, л.д. 5).

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

Таким образом, являются преюдициальными и не требующими доказывания факты того, что с использованием ООО «ЦентрИнвест», ООО «ИнвестХолдингСтрой», с вовлечением их номинальных сотрудников и сотрудников иных компаний, под контролем лиц, осужденных приговором лиц осуществлялись в рамках единого замысла фактические незаконные действия по прекращению ипотеки, сделки купли-продажи, в том числе и в отношении спорного земельного участка.

Будучи участником и составной частью единого замысла, истцу в период оформления и подачи на государственную регистрацию соглашений о прекращении ипотеки октябре 2008 года-феврале 2009 года было известно о незаконности данных сделок и действий, когда в результате действий вышеуказанной преступной группы

массово и по одинаковой схеме была осуществлена государственная регистрация прекращении ипотеки участков, в том числе и в отношении земельного участка.

Довод истца о том, что поскольку арбитражный управляющий организации истца был утвержден решением Арбитражного суда Московской области о признании ООО «ЦентрИнвест» несостоятельным (банкротом) по делу №А41-73157/14 только 22.06.2015 и поэтому он не мог знать об изложенных выше обстоятельствах, следовательно, срок исковой давности на подачу настоящего иска конкурсным управляющим не пропущен, также отклонен апелляционным судом.

Признание юридического лица несостоятельным (банкротом) и утверждение конкурсного управляющего не прерывает течение сроков исковой давности.

Арбитражный апелляционный суд принимает во внимание также то обстоятельство, что, совершив действия по прекращению ипотеки, истец добровольно распорядился земельным участком и заключил договор доверительного управления с ответчиком и внес земельный участок в Фонд.

Состоявшееся прекращение ипотеки земельного участка и действительность сделки по передаче земельного участка в оплату инвестиционных паев Фонда истец одобрял и поддерживал на протяжении длительного времени, выражая свою позицию как ответчик в судебных инстанциях при рассмотрении арбитражными судами дела № А41-18371/11 по иску АО «БТА Банк» о восстановлении ипотеки на земельный участок и признании недействительной сделки по передаче земельного участка в оплату инвестиционных паев Фонда.

На протяжении нескольких лет в период рассмотрения дела № А41-18371/11 истец настаивал на отказе в удовлетворении требований АО «БТА Банк», что подтверждается судебными актами по указанному делу, представленными ООО «ЦентрИнвест» письменными отзывами и пояснениями, поданной ООО «ЦентрИнвест» апелляционной жалобой на решение Арбитражного суда Московской области от 10.01.2014, которым были удовлетворены требования АО «БТА Банк».

При указанных обстоятельствах апелляционный суд согласен с выводом суда первой инстанции о пропуске истцом срока исковой давности.

В соответствии с пунктом 2 статьи 199 ГК РФ исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения.

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В соответствии с пунктом 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске (абзац второй пункта 2 статьи 199 ГК РФ).

Если будет установлено, что сторона по делу пропустила срок исковой давности, то при наличии заявления надлежащего лица об истечении срока исковой давности суд вправе отказать в удовлетворении требования только по этим мотивам, без исследования иных обстоятельств дела.

Доводы заявителей апелляционных жалоб о том, что генеральный директор ООО «ЦентрИнвест» Зыбарев С.Н. не был осведомлен о незаконности прекращения ипотеки и ООО «ЦентрИнвест» не являлось стороной соглашения о расторжении договора ипотеки земельного участка, отклонены арбитражным апелляционным судом.

Как следует из материалов дела, ООО «ЦентрИнвест», ООО «ИнвестХолдингСтрой» и иные вышеуказанные компании были созданы, использовались и контролировались входившими в организованную группу лицам без цели осуществления предпринимательской деятельности, их действия были направлены не на извлечение прибыли, а на причинение ущерба АО «БТА Банк».

Земельный участок был приобретен ООО «ЦентрИнвест» у ООО «ИнвестХолдингСтрой» по договору купли-продажи от 28.03.2008 №3 и на момент приобретения был обременен залогом в пользу АО «БТА Банк».

Указанный договор заключался с согласия АО «БТА Банк», что подтверждено постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.122014 по делу № А41-18371/11(т.1, л.д.43).

Право собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок было зарегистрировано 19.06.2008, то есть и договор купли-продажи земельного участка, и регистрация права собственности ООО «ЦентрИнвест» были осуществлены до момента заключения и регистрации соглашения о расторжении договора об ипотеке.

Данное обстоятельство также подтверждает то, что ООО «ЦентрИнвест», будучи собственником земельного участка, не могло не знать о факте прекращения ипотеки в отношении принадлежащего ему участка.

Доводы истца, изложенные в апелляционной жалобе о том, что срок исковой давности надлежит исчислять с момента, когда юридическое лицо, например, в лице нового директора, получило реальную возможность узнать о нарушении, также необоснованны, поскольку в настоящем деле требования об ответственности органов управления ООО «ЦентрИнвест» не заявлялись и не являются предметом рассмотрения.

Арбитражный апелляционный суд принимает во внимание также то обстоятельство, что истец избрал ненадлежащий способ защиты своего права.

В исковом заявлении истец просит признать право собственности на земельный участок площадью 29 800 кв.м., с кадастровым номером 50:28:0050313:31, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, дер. Поливаново.

Согласно п. 58 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности.

Как следует из материалов дела, земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31 не находится во владении истца.

До настоящего времени земельный участок находится в долевой собственности владельцев инвестиционных паев Фонда, что подтверждается выписками из ЕГРП, имеющимися в материалах дела.

Указанное право в судебном порядке не прекращено, не признано отсутствующим.

Доверительное управление Фондом, осуществляемое ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи», в судебном порядке не прекращено.

До настоящего времени в государственном реестре прав на недвижимое имущество является актуальной запись об обременении земельного участка доверительным управлением в пользу ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи».

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: http://www.fasmo.arbitr.ru e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
29 августа 2017 года Дело № А41-19679/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 22 августа 2017 года
Полный текст постановления изготовлен 29 августа 2017 года

Арбитражный суд Московского округа
в составе:
председательствующего-судьи Латыповой Р.Р.,
судей Ананьиной Е.А., Кузнецова В.В.,
при участии в заседании:
от заявителя: ООО "ЦентрИнвест" – Тимошин В.А. доверенность от 01 февраля 2017 года,
от заинтересованного лица: ООО "Управляющая компания "Джи Эйч Пи" - доверительного управляющего рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Перспектива-фонд второй" – Бановска В.Д. доверенность от 9 ноября 2016 года, Курашев А.В. доверенность от 26 декабря 2014 года,
от третьих лиц: АО "БТА Банк" – Стасюк И.В. доверенность от 27 декабря 2016 года,
Управления Росреестра по МО – извещено, представитель не явился,
Компании "Плейсфилд Холдингс Лимитед" – извещено, представитель не явился,
ПАО "Росбанк" – извещено, представитель не явился,

Земельный участок находится во владении Управляющей компании, которая в рамках доверительного управления фактически обладает и управляет земельным участком, несет расходы по его содержанию и уплате налогов.

Более того, материалами дела подтверждается то обстоятельство, что ООО «ЦентрИнвест» не принадлежат инвестиционные паи Фонда, что означает, что ООО «ЦентрИнвест» не является участником общей долевой собственности на имущество Фонда, в том числе и на земельный участок, что подтверждается Ответом ПАО «РОСБАНК» от 01.08.2016 № 75-05-01/456 (т.4, л.д. 26).

При указанных обстоятельствах оснований для удовлетворения апелляционных жалоб и отмены решения суда первой инстанции не имеется.

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

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017 по делу № А41-19679/16 оставить без изменения, апелляционные жалобы – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Московского округа в течение двух месяцев со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через суд первой инстанции

Председательствующий В.Ю. Бархатов

Судьи С.А. Коновалов

М.А. Немчинова

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Незаменимая с двух

рассмотрев 22 августа 2017 года в судебном заседании кассационные жалобы ООО "ЦентрИнвест" и АО "БТА Банк"

на решение Арбитражного суда Московской области

от 28 февраля 2017 года,

принятое судьей Кузьминой О.А.,

на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда

от 17 мая 2017 года,

принятое судьями Бархатовым В.Ю., Коноваловым С.А,, Немчиновой М.А.,

по делу №А41-19679/2016,

по заявлению ООО "ЦентрИнвест"

о признании права собственности на земельный участок

к ООО "Управляющая компания "Джи Эйч Пи" - доверительного управляющего рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Перспектива-фонд второй"

третьи лица: АО "БТА Банк", Управления Росреестра по Московской области, Компании "Плейсфилд Холдингс Лимитед", ПАО "Росбанк",

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда Московской области от 28 февраля 2017 года, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 17 мая 2017 года, в удовлетворении заявленных требований ООО "ЦентрИнвест" к ООО "Управляющая компания "Джи Эйч Пи" - доверительного управляющего рентным паевым инвестиционным фондом "Перспектива - фонд второй" о признании права собственности на земельный участок площадью 29 800 кв. м, с кадастровым номером 50:28:0050313:31, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, дер. Поливаново, отказано

Не согласившись с принятыми судебными актами, ООО "ЦентрИнвест" и АО "БТА Банк" обратились с кассационными жалобами, в которых просят об их отмене.

АО "БТА Банк" в кассационной жалобы приводит доводы о том, что судом неправильно определен момент начала течения срока исковой давности.

ООО "ЦентрИнвест" в кассационной жалобы приводит доводы о том, что нарушение права возникло только в момент восстановления права залога АО «БТА Банк» на земельный участок, поскольку до этого момента обременение земельного участка залогом отсутствовало, залогодержатель не мог реализовать права, обусловленные наличием залога, а залогодатель не нес обязанностей, вытекающих из такого обременения.

В судебном заседании представители ООО "ЦентрИнвест" и АО "БТА Банк" доводы и требования своих кассационных жалоб поддерживали.

Представители ООО "Управляющая компания "Джи Эйч Пи" - доверительного управляющего рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Перспектива-фонд второй" в судебном заседании и представленном отзыве возражали по доводам жалоб, ссылаясь на законность и обоснованность судебных актов.

Управление Росреестра по МО, Компания "Плейсфилд Холдингс Лимитед", ПАО "Росбанк", извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили. Суд кассационной инстанции, руководствуясь пунктом 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, счел возможным рассмотреть кассационную жалобу без участия лиц, не явившихся в судебное заседание.

Обсудив доводы кассационной жалобы, проверив в порядке статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судами норм материального и процессуального права, суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Из установленных судебными инстанциями фактических обстоятельств по делу усматривается, земельный участок был приобретен ООО "ЦентрИнвест" у ООО "ИнвестХолдингСтрой" по договору купли-продажи от 28

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

марта 2008 года № 3 и на момент приобретения был обременен залогом в пользу АО "БТА Банк". Указанный договор заключался с согласия АО "БТА Банк".

В рамках дела № А41-18371/2011 сделка по передаче спорного земельного участка в оплату инвестиционных паев ООО "Управляющая компания "Джи Эйч Пи" признана недействительной.

Основанием настоящего иска является требование о признании права собственности за ООО "ЦентрИнвест", основанное на обременении имущества ипотекой в пользу АО "БТА Банк".

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды, исследовав и оценив доказательства, исходя из предмета и оснований заявленных исковых требований, а также из достаточности и взаимной связи всех доказательств в их совокупности, установив все обстоятельства, входящие в предмет доказывания и имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, принимая во внимание конкретные обстоятельства дела, руководствуясь положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пришли к выводу о пропуске срока исковой давности.

Выводы судов о применении нормы права установленным по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам соответствуют.

В соответствии со статьей 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса.

В силу статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

В силу абзаца пятого статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда нарушение права истца путем внесения недостоверной записи в ЕГРП не связано с лишением владения, на иск, направ-

ленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая давность не распространяется.

Согласно пункту 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 2015 года № 43 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности" исковая давность не распространяется на требования, прямо предусмотренные статьей 208 Гражданского кодекса Российской Федерации.

К их числу относятся требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, если эти нарушения не были соединены с лишением владения, в том числе требования о признании права (обременения) отсутствующим.

Положения, предусмотренные абзацем пятым статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации, не применяются к искам, не являющимся негаторными (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.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая с 1994

Таким образом, земельный участок не находится во владении ООО "ЦентрИнвест", что не оспаривается истцом, и исключает возможность применения к требованиям истца положений статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Из ответа ПАО "РОСБАНК" от 01 августа 2016 года № 75-05-01/456 следует, что истцу - ООО "ЦентрИнвест" не принадлежат инвестиционные паи Фонда, что означает, что ООО "ЦентрИнвест" не является участником общей долевой собственности на имущество Фонда, в том числе и на спорный земельный участок.

На факте незаконного прекращения ипотеки были основаны требования АО "БТА Банк" по делу № А41-18371/11, к участию в котором ООО "ЦентрИнвест" было привлечено с самого начала в качестве ответчика, что означает осведомленность истца об указанных обстоятельствах.

В подтверждение своих доводов АО "БТА Банк" в исковом заявлении от 13 мая 2011 года ссылалось на результаты почерковедческой экспертизы, проведенной в рамках предварительного следствия, которыми подтверждался факт подделки подписей на соглашении о расторжении договора об ипотеке.

Указанные обстоятельства подтверждают осведомленность истца о неправомерности прекращения ипотеки по состоянию на 13 мая 2011 года.

В подтверждение своих доводов истец ссылается на приговор Дорогомиловского районного суда города Москвы от 19 октября 2012 года по делу № 678510, вступивший в законную силу 19 октября 2012 года, которым установлено, что ипотека в пользу АО "БТА банк" была прекращена незаконно на основании поддельного соглашения о расторжении договора ипотеки

Приговором Дорогомиловского районного суда г. Москвы установлены действия ряда лиц по изготовлению, представлению и приему на государственную регистрацию подложных документов, в том числе спорного Соглашения о расторжении договора об ипотеке.

Приговором установлено, что организатор, руководители и участники организованной преступной группы для совершения преступлений использовали подставные юридические лица, созданные без цели осуществления предпринимательской деятельности, их действия были направлены не на извлечение прибыли, а на причинение ущерба АО "БТА Банк". При этом подставные юридические лица не имели штата сотрудников и офиса. Управлялись номинальными или подставными директорами и контролировались участниками организованной группы.

В целях обеспечения контроля над приобретаемыми земельными участками, покупателями земельных участков выступили, в частности, ООО "ЦентрИнвест" и ООО "ИнвестХолдингСтрой"

Приговоры, равно как и изложенные выше обстоятельства, установленные судами при рассмотрении арбитражных дел № А41-18371/11 и № А41-40751/11, в силу части 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации имеют преюдициальное значение при рассмотрении настоящего спора.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Московской области от 06 июля 2015 года по делу № А41-25751/12 обращено взыскание на спорный земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:0031, являющийся предметом залога по договору ипотеки от 29 января 2007 года, в пользу АО "БТА Банк", путем продажи земельного участка с публичных торгов.

Таким образом, являются преюдициальными и не требующими доказывания факты того, что с использованием ООО "ЦентрИнвест", ООО "ИнвестХолдингСтрой", с вовлечением их номинальных сотрудников и сотрудников иных компаний, под контролем осужденных приговором лиц, осуществлялись в рамках единого замысла 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

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

прекращении ипотеки октябре 2008 года - феврале 2009 года было известно о незаконности данных сделок и действий, когда в результате действий вышеуказанной преступной группы массово и по одинаковой схеме была осуществлена государственная регистрация прекращении ипотеки участков, в том числе и в отношении спорного земельного участка.

Довод истца о том, что поскольку арбитражный управляющий организации истца был утвержден решением Арбитражного суда Московской области о признании ООО "ЦентрИнвест" несостоятельным (банкротом) по делу № А41-73157/14 только 22 июня 2015 года и поэтому он не мог знать об изложенных выше обстоятельствах, следовательно, срок исковой давности на подачу настоящего иска конкурсным управляющим не пропущен, обоснованно отклонен апелляционным судом.

Признание юридического лица несостоятельным (банкротом) и утверждение конкурсного управляющего не прерывает течение сроков исковой давности.

Совершив действия по прекращению ипотеки, истец добровольно распорядился земельным участком и заключил договор доверительного управления с ответчиком и внес земельный участок в Фонд.

Состоявшееся прекращение ипотеки земельного участка и действительность сделки по передаче земельного участка в оплату инвестиционных паев Фонда истец одобрял и поддерживал на протяжении длительного времени, выражая свою позицию как ответчик в судебных инстанциях при рассмотрении арбитражными судами дела № А41-18371/11 по иску АО "БТА Банк" о восстановлении ипотеки на земельный участок и признании недействительной сделки по передаче земельного участка в оплату инвестиционных паев Фонда.

На протяжении нескольких лет в период рассмотрения дела № А41-18371/11 истец настаивал на отказе в удовлетворении требований АО "БТА Банк", что подтверждается судебными актами по указанному делу, представленными ООО "ЦентрИнвест" письменными отзывами и пояснениями, поданной ООО "ЦентрИнвест" апелляционной жалобой на решение Арбит-

ражного суда Московской области от 10 января 2014 года, которым были удовлетворены требования АО "БТА Банк".

На основании изложенного, вывод судов о пропуске срока исковой давности , отсутствии оснований для удовлетворения требований, является обоснованным.

Доводы кассационных жалоб, фактически повторяют доводы, изложенные в суде первой и апелляционной инстанции, которые были предметом рассмотрения в судах двух инстанций, что нашло свое отражение в судебных актах. Иная оценка установленных арбитражными судами фактов в силу положений статьи 286 и части 2 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации выходит за пределы полномочий суда кассационной инстанции.

Нормы процессуального права, несоблюдение которых является основанием для отмены решения, постановления в соответствии с частью 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не нарушены.

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

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 28 февраля 2017 года и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 17 мая 2017 года по делу № А41-19679/2016 оставить без изменения, кассационные жалобы – без удовлетворения.

Председательствующий-
судья Р.Р. Латыпова
судья Е.А. Ананьина
судья В.В. Кузнецов

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

деревни Поливанове от общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» к обществу с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест».

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены Акционерное общество «Банк ТуранАлем» (АО «БТА Банк»), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Представитель истца в судебном заседании поддержал заявленные требования в полном объеме.

Представитель ответчика просил в удовлетворении заявленных требований отказать.

Представитель АО «БТА Банк» поддержал позицию истца.

Представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом.

Дело рассмотрено в соответствии с частью 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) в отсутствие третьего лица, извещенного о времени и месте заседания надлежащим образом.

Рассмотрев материалы дела, заслушав мнение представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный суд установил следующее.

17.08.2010 ООО «ЦентрИнвест» (далее - Общество) приобрело инвестиционные паи рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива - фонд второй» (далее - РЗПИФ) в счет оплаты паёв передало принадлежащий обществу на праве собственности земельный участок площадью 29 800 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи дер. Поливаново, с кадастровым номером 50:28:0050313:31 в состав имущества, составляющего РЗПИФ. Указанное обстоятельство подтверждается актом приема-передачи земельных участков от 17.08.2010 (л.д. 49-53).

Из названного акта следует, что права на земельный участок переданы обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнере» (доверительный управляющий закрытым паевым инвестиционным фондом, в настоящее время переименован - в ООО УК «Джи Эйч Пи»).

Между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО «БТА Банк» 29.01.2007 был заключен договор об ипотеке, предметом которого, среди прочего, являлись земельные участки.

28.03.2008 между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «ЦентрИнвест» был заключен договор купли-продажи земельного участка, на основании которого право собственности на земельный участок перешло к ООО «ЦентрИнвест».

06.10.2008 было подписано соглашение о расторжении договора ипотеки. В феврале 2009 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области были погашены записи об обременении земельных участков ипотекой.

Впоследствии АО «БТА Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском о признании сделки - соглашения о расторжении договора об ипотеке недействительной, восстановлении права залога, признании недействительными сделок по распоряжению предметом залога.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 по делу № А41-18371/11 соглашение от 06.10.2008 признано недействительным, восстановлено

Арбитражный суд Московской области

Проспект Академика Сахарова, дом 18, г. Москва, Россия, ГСП-6, 107996,

www.asmo.arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва

08 декабря 2017 года **Дело № А41-56575/17**

Резолютивная часть решения объявлена 26.10.2017 года

Полный текст решения изготовлен 08.12.2017 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи А.В. Гриневой, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания А.Е. Чуповым, рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению

общества с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» в лице конкурсного управляющего Целикова Дмитрия Валентиновича

к обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» доверительному управляющему рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-фонд второй»

третьи лица: Акционерное общество «Банк ТуранАлем» (АО «БТА Банк»), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

об обязании передать земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31,

при участии в судебном заседании- согласно протоколу,

Установил:

Общество с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» в лице конкурсного управляющего Целикова Дмитрия Валентиновича (далее – истец, ООО «ЦентрИнвест», Общество) обратилось в арбитражный суд с 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 просило:

1. обязать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» передать обществу с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест»: земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, площадью 29 800 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи деревни Поливанове;

2. осуществить регистрацию перехода права собственности на: земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, площадью 29 800 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

право залога АО «БТА Банк» на земельные участки, в том числе на земельный участок площадью 29 800 кв.м, с кадастровым номером 50:28:0050313:31.

Таким образом, ссылаясь на то, что имущество (земельные участки), переданное Обществом в закрытый паевый инвестиционный фонд в соответствии с законом не подлежали передаче в фонд и, как следствие, у ответчика имеются обязательства по возврату земельного участка истцу, ООО «ЦентрИнвест» обратилось в Арбитражный суд Московской области с настоящими требованиями.

Исследовав материалы дела, с учетом пояснений участвующих в деле лиц, суд приходит к выводу, что требования, заявленные истцом, не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно части 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим кодексом.

В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) защита гражданских прав осуществляется, в том числе, путем присуждения к исполнению обязанности в натуре.

На основании статьи 398 ГК РФ, в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в возмездное пользование кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях.

В пункте 61 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в случае, если обязательство продавца передать недвижимость не исполнено, покупатель вправе в исковом заявлении соединить требования об исполнении продавцом обязанности по передаче (абзац седьмой статьи 12 ГК РФ, статья 398 ГК РФ) и о регистрации перехода права собственности. При этом требование о регистрации перехода права собственности не может быть удовлетворено, если суд откажет в удовлетворении требования об исполнении обязанности продавца передать недвижимость.

Как усматривается из материалов дела, на основании акта приема-передачи земельных участков от 17.08.2010, ООО «ЦентрИнвест» ответчику, в том числе были переданы права на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, площадью 29 800 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи деревни Поливанове.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11 Федерального закона от 29 ноября 2001 года № 156- ФЗ «Об инвестиционных фондах» (далее - ЗФ «Об инвестиционных фондах»), условия договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом (далее - правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом) определяются управляющей компанией в стандартных формах и могут быть приняты учредителем доверительного управления только путем присоединения к указанному договору в целом.

Присоединение к договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом осуществляется путем приобретения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда (далее - инвестиционный пай), выдаваемых управляющей

компанией, осуществляющей доверительное управление этим паевым инвестиционным фондом.

Таким образом, истец указал на то, что между Обществом и Управляющей компанией возникли договорные отношения, условия которых определяются правилами доверительного управления.

Пунктом 87 Правил доверительного управления РЗПИФ «Перспектива - фонд второй» под управлением Управляющей компании (далее - «Правила»), Управляющая компания возвращает имущество лицу, передавшему его в оплату инвестиционных паев, в случае, если включение этого имущества в состав фонда противоречит Федеральному закону «Об инвестиционных фондах», нормативным правовым актам Российской Федерации или настоящим правилам.

Положениями статьи 13 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» установлен императивный запрет на передачу в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге.

По утверждениям 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 возвратить земельные участки Обществу. Так, поскольку, вступившим в законную силу судебным актом признана недействительной сделка по расторжению договора об ипотеке и восстановлено право залога Банка на земельные участки, следует исходить из того, что названное недвижимое имущество было обременено залогом и в момент внесения его в РЗПИФ.

Кроме того, ООО «ЦентрИнвест» пояснило, что названная обязанность возникла у ответчика не только вследствие признания сделки недействительной, но, в первую очередь, в силу восстановления судом права залога Банка в отношении земельных участков. Иными словами, восстановление права залога породило предусмотренную пунктом 87 Правил обязанность Управляющей компании осуществить возврат земельных участков, неправомерно включенных в состав имущества, составляющего РЗПИФ.

Также Общество указало на то, что возврат земельных участков не повлечет неосновательного обогащения в виду следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 14 Федерального закона «Об инвестиционных фондах», инвестиционный пай является именной ценной бумагой, удостоверяющей долю его владельца в праве собственности на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, право требовать от управляющей компании надлежащего доверительного управления паевым инвестиционным фондом, право на получение денежной компенсации при прекращении договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом со всеми владельцами инвестиционных паев этого фонда (прекращении паевого инвестиционного фонда).

Соответственно, выбытие части имущества фонда, само по себе не исключает существования отдельных паев, однако их доходность может уменьшиться.

Возражая против удовлетворения заявленных требований, ООО УК «Джи Эйч Пи» указало на то, что ООО «ЦентрИнвест» необоснованно не учло, что на дату подачи искового заявления договор доверительного управления, которым являются Правила доверительного управления Фондом в соответствии с пунктом 1 статьи 11 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (далее - «Закон об инвестиционных фондах»), между истцом и ответчиком прекращен в связи с отчуждением

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ООО «ЦентрИнвест» всех принадлежащих ему инвестиционных паев Фонда. Факт того, что истцу не принадлежат инвестиционные паи Фонда в материалах дела подтверждается Справкой ОАО АКБ «РОСБАНК» № 003531702100010555 от 10.02.2017, свидетельствующей, что единственным пайщиком Фонда является Банк России.

В силу пункта 2 статьи 11 Закона об инвестиционных фондах договор доверительного управления паевым инвестиционным фондом заключается с лицами, которые приобрели инвестиционные паи фонда.

В соответствии с пунктом 1 статьи 47 Закона об инвестиционных фондах реестр владельцев инвестиционных паев - система записей о владельцах инвестиционных паев и количестве принадлежащих им инвестиционных паев. Соответственно, договор доверительного управления фондом в каждый момент времени считается заключенным с лицами, указанными в качестве владельцев в реестре владельцев инвестиционных паев фонд.

Таким образом, с учетом отчуждения ООО «ЦентрИнвест» инвестиционных паев Фонда к дате предъявления истцом требований прекращены все обязательства ответчика перед Обществом из договора доверительного управления.

ООО «ЦентрИнвест» в исковом заявлении, сослалось на Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-18371/11 от 25.12.2014, которым было восстановлено право залога в отношении земельных участков. При этом истец указал на то, что на основании пунктов 87, 88 ПДУ Фонда Земельные участки подлежали возврату истцу в течение трех месяцев с даты вступления в силу указанного судебного акта по делу № А41-18371/11, т.е. в течение трех месяцев с 25.12.2014.

Между тем на дату вступления в силу названного постановления договор доверительного управления между ООО УК «Джи Эйч Пи» и ООО «ЦентрИнвест» уже был прекращен.

При этом, ГК РФ, иные акты гражданского законодательства, Закон об инвестиционных фондах, иные нормативные правовые акты, Правила доверительного управления Фондом не содержат положений о том, что у Управляющей компании паевого инвестиционного фонда возникают или могут возникнуть обязательства из договора доверительного управления фондом после прекращения указанного договора.

Таким образом, на основании пункта 1 статьи 407 ГК РФ, пункта 2 статьи 11, пункта 1 статьи 14 Закона об инвестиционных фондах исковые требования не подлежат удовлетворению, как основанные на положениях прекращенного договора доверительного управления, который уже не может порождать обязательства.

Кроме того, требования о применении последствий недействительности сделки по передаче истцом земельных участков счет оплаты паев Фонда уже были предметом рассмотрения по делу № А41-18371/11, в котором ООО УК «Джи Эйч Пи» и ООО «ЦентрИнвест» являлись ответчиками. Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41- 18371/11 от 25.12.2014 сделка по внесению земельных участков в оплату инвестиционных паев Фонда была признана недействительной, однако в удовлетворении требований о применении последствий недействительности данной сделки в виде возврата земельного участка в собственность ООО «ЦентрИнвест» было отказано.

При этом, в судебных актах по делу № А41-18371/11 суды указали на то, что применение двусторонней реституции в виде возврата земельных участков в собственность лица, передавшего их в оплату инвестиционных паев, и погашения указанных

инвестиционных паев не представляется возможным ввиду того, что погашение инвестиционных паев носит заявительный характер, в связи с чем отсутствует возможность применения двусторонней реституции.

В соответствии с частью 1 статьи 6 Федерального конституционного закона от 31.12.1996 г. № 1- ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации» вступившие в законную силу постановления федеральных судов, мировых судей и судов субъектов Российской Федерации, а также их законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и другие обращения являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, других физических и юридических лиц и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 16 АПК РФ вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

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

В силу части 2 статьи 69 АПК РФ к числу имеющих преюдициальное значение обстоятельств относится не только восстановление права залога, но и отказ в возврате ООО «ЦентрИнвест» земельных участков. В деле № А41-18371/11 участвовали лица, являющиеся сторонами в настоящем деле, - истец, ответчик, АО «БТА Банк», Росреестр по Московской области.

При этом закон не связывает возможность применения преюдиции с тождественностью требований, предмета или основания иска, и также не увязывает данное обстоятельство с тождественностью процессуального положения лиц, участвующих в деле.

В ходе арбитражного производства не подлежат доказыванию и не допускают опровержения преюдициально установленные (предрешенные) обстоятельства. Признание преюдициального значения судебного решения, будучи направленным на обеспечение стабильности и общеобязательности судебного решения, исключение возможного конфликта судебных актов, предполагает, что факты, установленные судом при рассмотрении одного дела, принимаются другим судом по другому делу, если они имеют значение для разрешения настоящего дела. Тем самым преюдициальность служит средством поддержания непротиворечивости судебных актов и обеспечивает действие принципа правовое определенности.

В связи с изложенным, по мнению ответчика, факт отказа в удовлетворении требований о возврате земельных участков в порядке применения последствий недействительности сделки по передаче земельных участков в оплату инвестиционных паев Фонда в рамках дела № А41-18371/11, факт отказа в удовлетворении требований ООО «ЦентрИнвест» о получении прав на земельный участок по делу № А41-19679/16 в связи с пропуском исковой давности, в соответствии с частью 1 статьи 16 АПК РФ, частью 2 статьи 69 АПК РФ является основанием для отказа в удовлетворении рассматриваемых исковых требований.

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

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.

Таким образом, обязательства по одностороннему возврату пайщику внесенного имущества Законом допускается только при условии, если это имущество еще не стало общей долевой собственностью всех пайщиков и если на это имущество еще не выданы паи.

Из материалов дела усматривается, что на переданные истцом земельные участки долевая собственность пайщиков возникла в дату выдачи паев 20.09.2010. Обществу были выданы инвестиционные паи в счет внесенных в оплату паев земельного участка. При таких обстоятельствах, возврат земельного участка противоречит требованиям статьи 11, пункту 1 статьи 14, подпункту 13 пункта 1 статьи 17, подпункту 2 пункта 1 статьи 40 Закона об инвестиционных фондах.

Таким образом, суд признает обоснованным довод ответчика о том, что ООО «ЦентрИнвест» неверно истолкованы положения ФЗ «Об инвестиционных фондах», пункты 87, 88 Правил доверительного управления РЗПИФ «Перспектива - фонд второй», не допускающие возврата внесенного инвесторами при формировании фонда имущества после завершения процедуры выдачи инвестиционных паев, в оплату которых было передано имущество.

Кроме того, ответчиком было заявлено о пропуске Обществом срока исковой давности при обращении в суд с рассматриваемыми требованиями.

Исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

В силу части 2 статьи 199 ГК РФ истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

На основании части 1 статьи 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12.11.2001 № 15, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.11.2001 № 18 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», если в ходе судебного разбирательства будет установлено, что сторона по делу пропустила срок исковой давности, то при наличии заявления надлежащего лица об истечении срока исковой давности суд вправе отказать в удовлетворении требования именно по этим мотивам.

К искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, применяется общий срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 ГК РФ.

Обращаясь в суд с настоящими требованиями 20.07.2017 истец указал на то, что срок исковой давности начал течь с момента вступления в силу судебного акта по делу № А41-18371/11 и к моменту его обращения в суд не пропущен.

Между тем названное утверждение противоречит положениям статьи 200 ГК РФ, а также выводам о пропуске ООО «ЦентрИнвест» исковой давности, сделанным в решении Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017, постановлении Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.05.2017 и 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 имеющиеся в материалах дела доказательства, которыми опровергаются доводы Общества о том, что им не пропущен срок исковой давности, суд приходит к выводу об обоснованности заявленного ответчиком ходатайства. Так, учитывая, что рассматриваемое исковое заявление было подано за пределами трех лет с даты, когда истцу стало известно о нарушении своего права и о незаконности прекращения ипотеки, самой поздней из которых является 12.12.2012, ходатайство Управляющей компании о пропуске срока исковой давности подлежит удовлетворению.

Принимая во внимание установленные в ходе рассмотрения настоящего спора обстоятельства, проанализировав доводы сторон, оценив имеющиеся доказательства по делу в их совокупности и взаимосвязи согласно требованиям статей 65, 71 АПК РФ, суд не находит законных оснований для удовлетворения требований, заявленных ООО «ЦентрИнвест».

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

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд и в Арбитражный суд Московского округа.

Судья **А.В. Гринева**

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

В кассационной жалобе банк ссылается на неправильное применение арбитражным судом норм права, несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив изложенные в жалобе доводы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации сделал вывод об отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по которым кассационная жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статей 65, 69 и 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, учитывая обстоятельства по делам № А41-40751/2011 и № А41-18371/2011, № А41-25751/2012, суд, руководствуясь статьями 196, 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», пришел к выводу о пропуске истцом срока исковой давности.

Доводы заявителя являлись предметом рассмотрения судебных инстанций, получили соответствующую правовую оценку, по существу направлены на иную оценку доказательств и фактических обстоятельств дела и не подтверждают существенных нарушений норм, повлиявших на исход дела.

Исходя из изложенного, руководствуясь статьями 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

определил:

отказать акционерному обществу «БТА Банк» в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации Г.Г. Попова

79013_1034440

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС17-19066

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва 22 декабря 2017 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Г.Г. Попова, изучив кассационную жалобу акционерного общества «БТА Банк» (г. Алматы, Республика Казахстан) на решение Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017 по делу № А41-19679/2016, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.05.2017 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 29.08.2017 по тому же делу по иску общества с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» – доверительного управляющего рентным паевым инвестиционным фондом «Перспектива – фонд второй» о признании права собственности на земельный участок площадью 29 800 кв. м, с кадастровым номером 50:28:0050313:31, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, дер. Поливаново,

с участием третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, – акционерного общества «БТА Банк» (далее – банк), Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Компании «Плейсфилд Холдингс Лимитед», публичного акционерного общества «Росбанк»,

установил:

решением Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.05.2017 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 29.08.2017, в иске отказано.

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

Росреестра по Московской области), Акционерное общество «БТА Банк» (далее – АО «БТА Банк»).

Представитель истца поддержал заявленные требования в полном объеме.

Представитель ответчика против удовлетворения исковых требований возражал по основаниям, изложенным в отзыве на иск, письменных пояснениях.

Представитель АО «БТА Банк» поддержал исковые требования по основаниям, 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, представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный суд установил следующее.

Как усматривается из материалов дела, 29.01.2007 между ЗАО "Русская недвижимость" и АО «БТА Банк» заключен договор об ипотеке, предметом которого, являлись и земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20 и 50:28:0050209:6.

06.10.2008 было подписано соглашение о расторжении договора ипотеки. В феврале 2009 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области были погашены записи об обременении земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20 и 50:28:0050209:6 ипотекой.

17.08.2010 ЗАО "Русская недвижимость" приобрело инвестиционные паи рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива - фонд второй» (РЗПИФ), передав в счет оплаты паев по акту приема-передачи от 17.08.2010 принадлежащие истцу на праве собственности земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20 и 50:28:0050209:6 в состав имущества, составляющего РЗПИФ.

Согласно акту приема-передачи от 17.08.2010 земельные участки переданы обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнере» (доверительный управляющий закрытым паевым инвестиционным фондом, в настоящее время переименован - в общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Джи Эйч Пи») (т. 1, л.д. 46-48).

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014 по делу №А41-18365/11 признано недействительным соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке, а также признана недействительной сделка по передаче ЗАО «Русская недвижимость» земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»: площадью 275 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050209:0006, площадью 248 900 кв.м., кадастровый номер 50:28:0010618:0020.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.06.2014 по делу №А41-18365/11 было восстановлено право залога Банка в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20 и 50:28:0050209:6.

Решением Арбитражного суда Московской области от 30.03.2015 по делу № А41-73160/2014. ЗАО «Русская недвижимость» признано несостоятельным (банкротом), в отношении общества открыто конкурсное производство (т. 1, л.д. 41-43).

Обращаясь в суд с настоящим иском, истец указывает, что с учетом вступивших в законную силу судебных актов по делу №А41-18365/11, восстановивших право залога Банка на земельные участки, земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20 и 50:28:0050209:6 не могли быть переданы в фонд, поскольку они были обременены залогом в момент их внесения в состав имущества РЗПИФ.

25.04.2017 истец обратился к ответчику с претензией, в которой потребовал возвратить:

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

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

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. Раужевой,
рассмотрел в судебном заседании дело по исковому заявлению закрытого акционерного общества "Русская недвижимость" (ИНН 7701678340, ОГРН 5067746456784)
к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Джи Эйч Пи" (ОГРН 1047796382237; ИНН 7702526051)
третьи лица: Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Акционерное общество «БТА Банк»
об обязании передать земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20, 50:28:0050209:6
при участии в судебном заседании представителей сторон согласно протоколу

УСТАНОВИЛ:

Закрытое акционерное общество "Русская недвижимость" (далее – истец, ЗАО "Русская недвижимость") обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Джи Эйч Пи" (далее – ответчик, ООО Управляющая компания "Джи Эйч Пи") с требованиями:

1. Обязать ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» передать ЗАО «Русская недвижимость»: земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи деревни Овчинки и земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, площадью 275 000 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи села Константиново (далее – земельный участки).

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.
193
ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Недвижимость с умом

- земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи деревни Овчинки;

- земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, площадью 275 000 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи села Константиново.

Кроме того, истец потребовал от ответчика осуществить государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, подать совместное заявление о государственной регистрации перехода права собственности на указанные земельный участки.

Поскольку претензия была оставлены без удовлетворения, а земельные участки не были возвращены ЗАО "Русская недвижимость", истец обратился в суд с настоящим иском.

В соответствии со статьей 1012 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

Пунктом 1 статьи 11 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" установлено, что условия договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом определяются управляющей компанией в стандартных формах и могут быть приняты учредителем доверительного управления только путем присоединения к указанному договору в целом. Присоединение к договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом осуществляется путем приобретения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, выдаваемых управляющей компанией, осуществляющей доверительное управление этим паевым инвестиционным фондом.

В соответствии с пунктами 3, 4 статьи 11 Федерального закона от 29 ноября 2001 года N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего.

В доверительное управление закрытым паевым инвестиционным фондом и биржевым паевым инвестиционным фондом могут быть переданы денежные средства, а также иное имущество, предусмотренное инвестиционной декларацией, содержащейся в правилах доверительного управления соответствующим фондом, если возможность передачи такого имущества установлена нормативными актами Банка России (пункт 2 статьи 13 Федерального закона от 29 ноября 2001 года N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" (далее - Закон об инвестиционных фондах).

В соответствии с пунктом 3 статьи 13 Закона об инвестиционных фондах передача в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге, не допускается.

Пунктом 87 Правил доверительного управления РЗПИФ «Перспектива - фонд второй» под управлением ООО Управляющая компания "Джи Эйч Пи" (далее – Правила) установлено, что Управляющая компания возвращает имущество лицу, передавшему его в оплату инвестиционных паев, в случае, если включение этого имущества в состав фонда противоречит Федеральному закону «Об инвестиционных фондах», нормативным

правовым актам Российской Федерации или настоящим правилам (ч. 1 п. 87 Правил) – т. 1, л.д.63.

Согласно ч. 2 п. 88 Правил, Управляющая компания обязана была возвратить земельные участки в течение 3 (трёх) месяцев с момента, когда узнала или должна была узнать, что указанное имущество не могло быть включено в состав РЗПИФ.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.06.2014 по делу №А41-18365/11 было восстановлено право залога Банка в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20 и 50:28:0050209:6.

Таким образом, с даты вынесения Постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.06.2014 по делу №А41-18365/11 у Управляющей компании возникло обязательство возвратить земельные участки истцу.

В соответствии со статьей 16 АПК РФ вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории РФ.

Из материалов дела следует, что истцом со ссылкой ст. 398 Гражданского кодекса Российской Федерации заявлено требование об обязании ответчика исполнить обязательство по передаче спорного имущества.

В силу пункта 1 статьи 398 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь в собственность кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях.

Статья 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусматривает, что заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом.

По смыслу статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации определение законом способов защиты гражданских прав направлено, в первую очередь, на максимальное восстановление нарушенного права. Перечень способов защиты гражданских прав не является исчерпывающим и защита прав может быть осуществлена иными способами, предусмотренными законом.

Целью судебной защиты является восстановление нарушенных или оспариваемых прав. Выбор способа защиты, в конечном счете, предопределяется спецификой охраняемого права и характером его нарушения.

Условиями предоставления судебной защиты лицу, обратившемуся в суд с соответствующим требованием, являются принадлежащее истцу субъективное материальное право или охраняемый законом интерес и факт его нарушения именно ответчиком. Необходимым условием применения того или иного способа защиты гражданских прав является обеспечение восстановления нарушенного права.

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

В соответствии со ст. 39 вышеназванного Закона, при отчуждении имущества, заложенного по договору об ипотеке, с нарушением правил пунктов 1 и 2 статьи 37 настоящего Федерального закона залогодержатель вправе по своему выбору потребовать признания сделки об отчуждении заложенного имущества недействительной и применения последствий, предусмотренных статьей 167 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

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

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

Требование о применении последствий недействительности сделок по своей сути является требованием не о взыскании долга, а о приведении сторон в первоначальное положение, существовавшее до совершения сделок, с возвратом каждой из сторон другой стороне всего полученного по сделкам (двусторонняя реституция).

С учетом изложенного, истцом избран надлежащий способ защиты нарушенного права, поскольку удовлетворения заявленных требований приведет к восстановлению прав и законных интересов истца.

Поскольку земельный участок не возвращен, а ответчик осуществляет доверительное управление имуществом, исковое требование об обязании общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Джи Эйч Пи" передать закрытому акционерному обществу "Русская недвижимость" земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи деревни Овчинки и земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, площадью 275 000 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи села Константиново подлежит удовлетворению объеме.

Довод ответчик о пропуске истцом срока исковой давности судом рассмотрен и отклонен.

В соответствии со ст. 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года. В соответствии с п. 2 ст. 199 Гражданского кодекса Российской Федерации исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Обращаясь в суд с настоящим иском истец указал, что узнал о нарушении своего права 19.06.2014, когда Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа по делу №А41-18365/11 было восстановлено право залога АО «БТА Банк» на земельные участки.

Трехгодичный срок исковой давности, с учетом вышеуказанного постановления суда кассационной инстанции, истекает 19.06.2017.

Между тем, до подачи иска истцом приняты меры по досудебному урегулированию спора, поскольку частью 5 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей до 12.07.2017, было предусмотрено, что спор, возникающий из гражданских правоотношений, может быть передан на разрешение арбитражного суда после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении тридцати календарных дней со дня направления претензии (требования), если иные срок и (или) порядок не установлены законом либо договором.

Таким образом, до 12.07.2017 соблюдение претензионного порядка в отношении рассматриваемой категории дел являлось обязательным требованием для передачи спора на разрешение арбитражного суда.

25.04.2017 в адрес ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» была направлена претензия, что не оспаривалось ответчиком.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 16 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 № 43 "О некоторых

вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности", согласно пункту 3 статьи 202 ГК РФ течение срока исковой давности приостанавливается, если стороны прибегли к несудебной процедуре разрешения спора, обращение к которой предусмотрено законом, в том числе к обязательному претензионному порядку. В этих случаях течение исковой давности приостанавливается на срок, установленный законом для проведения этой процедуры, а при отсутствии такого срока - на шесть месяцев со дня начала соответствующей процедуры.

С учетом указанных разъяснений и норм права, течение срока исковой давности было приостановлено на тридцатидневный срок (с 25.04.2017 по 25.05.2017), поскольку иного срока законом или договором не предусмотрено.

С учетом приостановления срока исковой давности на тридцать дней, срок исковой давности по настоящему спору истекает 19.07.2017. С настоящим иском истец обратился 13.07.2017. Следовательно, срок исковой давности истцом не пропущен.

Довод ответчика о том, что на дату подачи иска действовала новая редакция ч. 5 ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не предусматривающая обязательную процедуру урегулирования спора во внесудебном порядке, не опровергает факт приостановления течения срока исковой давности на 30 дней с даты направления претензии, поскольку в период приостановления течения срока исковой давности ч. 5 ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации действовала в редакции Федерального закона от 02.03.2016 N 47-ФЗ "О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации", предусматривающей обязательный досудебный порядок урегулирования спора по данной категории дел.

Довод ответчика о том, что истцу стало известно о нарушении своих прав 19.10.2012, с момента вынесения Дорогомиловским судом приговора по уголовному делу № 678510, которым установлено, что ипотека в пользу АО «БТА банк» прекращена незаконно на основании поддельного соглашения о расторжении Договора ипотеки, и что срок исковой давности следует исчислять с момента вступления в законную силу приговора – с 12.12.2012, отклоняется.

Вышеуказанный приговор был вынесен в отношении Волкова А.Д., Воротынцева Д.А., Бондаренко А.В. и Белова А.И., которые были признаны виновными в совершении преступления, предусмотренного статьей 159 частью 4 Уголовного Кодекса Российской Федерации, им было назначено наказание в соответствии с положениями действующего уголовного закона.

Соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке и сделка по передаче ЗАО «Русская недвижимость» земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» были признаны недействительными по результатам рассмотрения дела № А41-18365/11. Право залога было восстановлено Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.06.2014 по делу №А41-18365/11. Следовательно, срок исковой давности по настоящему спору подлежит исчислению с 19.06.2014.

Заявленное истцом требование об осуществлении регистрации перехода права собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи деревни Овчинки и земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, площадью 275 000 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи села Константиново от ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» к ЗАО «Русская недвижимость» удовлетворению не подлежит, поскольку согласно нормам действующего законодательства, регистрация прав на недвижимое имущество носит заявительный характер. Доказательства соблюдения истцом порядка обращения с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности, в материалы дела не представлены.

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
27 февраля 2018 года Дело № А41-56575/17

Резолютивная часть постановления объявлена 26 февраля 2018 года

Постановление изготовлено в полном объеме 27 февраля 2018 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Боровиковой С.В.,

судей: Коновалова С.А., Немчиновой М.А.,

при ведении протокола судебного заседания: Искендеровой Я.Г.

в судебном заседании участвуют представители:

от общества с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» в лице конкурсного управляющего Целикова Дмитрия Валентиновича - Тимошин В.А., представитель по доверенности от 24.07.2017г.

от ООО УК «Джи Си Ай Эм» - Курашев А.В., представитель по доверенности от 21.12.2017г., Бановска В.Д. представитель по доверенности от 09.11.2016 г.

от Акционерного общества «Банк ТуранАлем» - Стасюк И.В., представитель по доверенности от 29.12.2017г.

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области - представитель не явился, надлежащим образом извещен.

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу Акционерного общества «БТА Банк» на решение Арбитражного суда Московской области от 08 декабря 2017 года по делу № А41-56575/17, принятое судьей А.В. Гриневой,

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

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

РЕШИЛ:

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Джи Эйч Пи" передать закрытому акционерному обществу "Русская недвижимость" земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи деревни Овчинки и земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, площадью 275 000 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи села Константиново.

В удовлетворении остальной части заявленных требований отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Джи Эйч Пи" в пользу закрытого акционерного общества "Русская недвижимость" судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 12 000 руб.

Решение может быть обжаловано в установленном законом порядке в Десятый арбитражный апелляционный суд.

Судья **А.Б. Семёнова**

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Незаложимая с. 2010

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 обязании передать земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» в лице конкурсного управляющего Целикова Дмитрия Валентиновича (далее – истец, ООО «ЦентрИнвест») обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» доверительному управляющему рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-фонд второй» (далее –ООО УК «Джи Эйч Пи», Управляющая компания), с требованиями: 1. обязать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» передать обществу с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест»: земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, площадью 29 800 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи деревни Поливанове; 2. осуществить регистрацию перехода права собственности на: земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, площадью 29 800 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи деревни Поливанове от общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» к обществу с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест». В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены Акционерное общество «Банк ТуранАлем» (АО «БТА Банк»), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Решением Арбитражного суда Московской области от 08 декабря 2017 года по делу № А41-56575/17 в удовлетворении исковых требований отказано.

Не согласившись с указанным судебным актом, АО «БТА Банк» обратился в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, полагая, что судом не полностью исследованы обстоятельства, имеющие значение для дела, а так же неправильно применены нормы материального права.

Законность и обоснованность принятого судом первой инстанции решения проверены арбитражным апелляционным судом в порядке, установленном статьями 258, 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

От Акционерного общества «Банк ТуранАлем» поступило ходатайство о замене ответчика ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» на ООО УК «Джи Си Ай Эм» в связи со сменой наименования.

В судебном заседании арбитражного апелляционного суда представитель АО «БТА Банк» доводы апелляционной жалобы поддержал в полном объеме, просил решение суда первой инстанции отменить, принять по делу новый судебный акт.

Представитель ответчика против удовлетворения апелляционной жалобы возражали, сославшись на законность и обоснованность принятого по делу судебного акта. Представитель ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» поддержал заявленное ходатайство, просил суд произвести смену наименования.

Суд апелляционной инстанции, оценив представленные в обоснование заявления о смене наименования документы, произвел замену ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» на ООО УК «Джи Си Ай Эм».

Апелляционная жалоба рассмотрена в соответствии со статьями 121 – 123, 153, 156 АПК РФ в отсутствие представителей Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, извещенного надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в том числе публично, путем размещения информации на официальном сайте суда www.10aas.arbitr.ru.

Заслушав представителей лиц, участвующих в деле, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, арбитражный апелляционный суд находит апелляционную жалобу не подлежащей удовлетворению.

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

Как следует из материалов дела, 17.08.2010 ООО «ЦентрИнвест» (далее - Общество) приобрело инвестиционные паи рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива - фонд второй» (далее - РЗПИФ). В счет оплаты паёв передало принадлежащий обществу на праве собственности земельный участок площадью 29 800 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи дер. Поливаново, с кадастровым номером 50:28:0050313:31 в состав имущества, составляющего РЗПИФ. Указанное обстоятельство подтверждается актом приема-передачи земельных участков от 17.08.2010 (л.д. 49-53).

Из названного акта следует, что права на земельный участок переданы Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнере» (доверительный управляющий закрытым паевым инвестиционным фондом, в настоящее время переименован - в ООО УК «Джи Эйч Пи»).

Между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО «БТА Банк» 29.01.2007 был заключен договор об ипотеке, предметом которого, среди прочего, являлись земельные участки. 28.03.2008 между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «ЦентрИнвест» был заключен договор купли-продажи земельного участка, на основании которого право собственности на земельный участок перешло к ООО «ЦентрИнвест».

06.10.2008 было подписано соглашение о расторжении договора ипотеки. В феврале 2009 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области были погашены записи об обременении земельных участков ипотекой.

Впоследствии АО «БТА Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском о признании сделки - соглашения о расторжении договора об ипотеке недействительной, восстановлении права залога, признании недействительными сделок по распоряжению предметом залога.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 по делу № А41-18371/11 соглашение от 06.10.2008 признано недействительным, восстановлено право залога АО «БТА Банк» на земельные участки, в том числе на земельный участок площадью 29 800 кв.м, с кадастровым номером 50:28:0050313:31.

Как указал истец, с момента вступления в законную силу судебного акта по делу №А41-18371/11 - 25.12.2014 о восстановлении права залога Банка у Управляющей

компании возникло договорное обязательство возвратить земельные участки Обществу. Поскольку, вступившим в законную силу судебным актом, признана недействительной сделка по расторжению договора об ипотеке и восстановлено право залога Банка на земельные участки, следует исходить из того, что названное недвижимое имущество было обременено залогом и в момент внесения его в РЗПИФ.

Кроме того, ООО «ЦентрИнвест» указало, что названная обязанность возникла у ответчика не только вследствие признания сделки недействительной, а в первую очередь, в силу восстановления судом права залога Банка в отношении земельных участков.

Иными словами, восстановление права залога породило предусмотренную пунктом 87 Правил обязанность Управляющей компании осуществить возврат земельных участков, неправомерно включенных в состав имущества, составляющего РЗПИФ

Ссылаясь на то, что имущество (земельные участки), переданное Обществом в закрытый паевой инвестиционный фонд в соответствии с законом не подлежали передаче в фонд и, как следствие, у ответчика имеются обязательства по возврату земельного участка истцу, ООО «ЦентрИнвест» обратилось в Арбитражный суд Московской области с настоящими требованиями.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции исходил из того, что требования основаны на положениях прекращенного договора доверительного управления, который уже не может порождать обязательства. Кроме того, указал на пропуск срока исковой давности.

Оспаривая решение суда первой инстанции по мотивам, изложенным в апелляционной жалобе АО «БТА Банк» указывает, что решение суда необоснованное.

Апелляционный суд считает выводы суда первой инстанции обоснованными в силу следующего.

Согласно части 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим кодексом. В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) защита гражданских прав осуществляется, в том числе, путем присуждения к исполнению обязанности в натуре.

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Незаменимая с детства

На основании статьи 398 ГК РФ, в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в возмездное пользование кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях.

В пункте 61 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в случае, если обязательство продавца передать недвижимость не исполнено, покупатель вправе в исковом заявлении соединить требования об исполнении продавцом обязанности по передаче (абзац седьмой статьи 12 ГК РФ, статья 398 ГК РФ) и о регистрации перехода права собственности. При этом требование о регистрации перехода права собственности не может быть удовлетворено, если суд откажет в удовлетворении требования об исполнении обязанности продавца передать недвижимость.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11 Федерального закона от 29 ноября 2001 года № 156- ФЗ «Об инвестиционных фондах» (далее - ЗФ «Об инвестиционных фондах»), условия договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом (далее - правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом) определяются управляющей компанией в стандартных формах и могут быть приняты учредителем доверительного управления только путем присоединения к указанному договору в целом. Присоединение к договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом осуществляется путем приобретения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда (далее - инвестиционный пай), выдаваемых управляющей компанией, осуществляющей доверительное управление этим паевым инвестиционным фондом.

Пунктом 87 Правил доверительного управления РЗПИФ «Перспектива - фонд второй» под управлением Управляющей компании (далее - «Правила»), Управляющая компания возвращает имущество лицу, передавшему его в оплату инвестиционных паев, в случае, если включение этого имущества в состав фонда противоречит Федеральному

закону «Об инвестиционных фондах», нормативным правовым актам Российской Федерации или настоящим правилам.

Положениями статьи 13 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» установлен императивный запрет на передачу в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге.

В соответствии с пунктом 1 статьи 14 Федерального закона «Об инвестиционных фондах», инвестиционный пай является именной ценной бумагой, удостоверяющей долю его владельца в праве собственности на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, право требовать от управляющей компании надлежащего доверительного управления паевым инвестиционным фондом, право на получение денежной компенсации при прекращении договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом со всеми владельцами инвестиционных паев этого фонда (прекращении паевого инвестиционного фонда). Соответственно, выбытие части имущества фонда, само по себе не исключает существования отдельных паев, однако их доходность может уменьшиться.

Как усматривается из материалов дела, на основании акта приема-передачи земельных участков от 17.08.2010, ООО «ЦентрИнвест» были переданы ответчику права на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, площадью 29 800 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи деревни Поливанове.

На дату подачи искового заявления договор доверительного управления, которым являются Правила доверительного управления Фондом в соответствии с пунктом 1 статьи 11 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (далее - «Закон об инвестиционных фондах»), между истцом и ответчиком прекращен в связи с отчуждением ООО «ЦентрИнвест» всех принадлежащих ему инвестиционных паев Фонда. Факт того, что истцу не принадлежат инвестиционные паи Фонда в материалах дела подтверждается Справкой ОАО АКБ «РОСБАНК» № 003531702100010555 от 10.02.2017, свидетельствующей, что единственным пайщиком Фонда является Банк России.

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

В силу пункта 2 статьи 11 Закона об инвестиционных фондах договор доверительного управления паевым инвестиционным фондом заключается с лицами, которые приобрели инвестиционные паи фонда.

В соответствии с пунктом 1 статьи 47 Закона об инвестиционных фондах реестр владельцев инвестиционных паев - система записей о владельцах инвестиционных паев и количестве принадлежащих им инвестиционных паев. Соответственно, договор доверительного управления фондом в каждый момент времени считается заключенным с лицами, указанными в качестве владельцев в реестре владельцев инвестиционных паев фонд.

Таким образом, с учетом отчуждения ООО «ЦентрИнвест» инвестиционных паев Фонда, к дате предъявления истцом требований прекращены все обязательства ответчика перед Обществом из договора доверительного управления.

При этом, ГК РФ, иные акты гражданского законодательства, Закон об инвестиционных фондах, иные нормативные правовые акты, Правила доверительного управления Фондом не содержат положений о том, что у Управляющей компании паевого инвестиционного фонда возникают или могут возникнуть обязательства из договора доверительного управления фондом после прекращения указанного договора.

Кроме того, требования о применении последствий недействительности сделки по передаче истцом земельных участков счет оплаты паев Фонда уже были предметом рассмотрения по делу № А41-18371/11, в котором ООО УК «Джи Эйч Пи» и ООО «ЦентрИнвест» являлись ответчиками.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-18371/11 от 25.12.2014 сделка по внесению земельных участков в оплату инвестиционных паев Фонда была признана недействительной, однако в удовлетворении требований о применении последствий недействительности данной сделки в виде возврата земельного участка в собственность ООО «ЦентрИнвест» было отказано.

При этом, в судебных актах по делу № А41-18371/11 суды указали на то, что применение двусторонней реституции в виде возврата земельных участков в собственность лица, передавшего их в оплату инвестиционных паев, и погашения указанных инвестиционных паев не представляется возможным ввиду того, что

погашение инвестиционных паев носит заявительный характер, в связи с чем отсутствует возможность применения двусторонней реституции.

Кроме того, ответчиком было заявлено о пропуске Обществом срока исковой давности при обращении в суд с рассматриваемыми требованиями. Исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

В силу части 2 статьи 199 ГК РФ истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

На основании части 1 статьи 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12.11.2001 № 15, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.11.2001 № 18 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», если в ходе судебного разбирательства будет установлено, что сторона по делу пропустила срок исковой давности, то при наличии заявления надлежащего лица об истечении срока исковой давности суд вправе отказать в удовлетворении требования именно по этим мотивам.

К искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, применяется общий срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 ГК РФ.

Обращаясь в суд с настоящими требованиями 20.07.2017 истец указал на то, что срок исковой давности начал течь с момента вступления в силу судебного акта по делу № А41- 18371/11 и к моменту его обращения в суд не пропущен.

Между тем названное утверждение противоречит положениям статьи 200 ГК РФ, а также выводам о пропуске ООО «ЦентрИнвест» исковой давности, сделанным в решении Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017, постановлении Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.05.2017, постановления Арбитражного суда Московского округа от 29.08.2017 по делу № А41-19679/16 по требованиям ООО «ЦентрИнвест» к Управляющей компании, направленным на признание за Обществом права собственности на земельный участок.

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

Так, учитывая, что рассматриваемое исковое заявление было подано за пределами трех лет с даты, когда истцу стало известно о нарушении своего права и о незаконности прекращения ипотеки, самой поздней из которых является 12.12.2012, суд обоснованно указал, что истцом пропущен срок исковой давности для обращения с настоящим иском.

Доводы изложенные в апелляционной жалобе, отклоняются по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленный вступившим в законную силу судебным атом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица, то есть имеет преюдицию.

Преюдиция - это установление судом конкретных фактов, которые закрепляются в мотивировочной части судебного акта и не подлежат повторному судебному установлению при последующем разбирательстве иного спора между теми же лицами.

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

В силу части 2 статьи 69 АПК РФ к числу имеющих преюдициальное значение обстоятельств относится не только восстановление права залога, но и отказ в возврате ООО «ЦентрИнвест» земельных участков.

В деле № А41-18371/11 участвовали лица, являющиеся сторонами в настоящем деле, - истец, ответчик, АО «БТА Банк», Росреестр по Московской области.

При этом закон не связывает возможность применения преюдиции с тождественностью требований, предмета или основания иска, и также не увязывает данное обстоятельство с тождественностью процессуального положения лиц, участвующих в деле. В ходе арбитражного производства не подлежат доказыванию и не допускают опровержения преюдициально установленные (предрешенные) обстоятельства. Признание преюдициального значения судебного решения, будучи направленным на обеспечение стабильности и общеобязательности судебного решения, исключение возможного конфликта судебных актов, предполагает, что факты,

установленные судом при рассмотрении одного дела, принимаются другим судом по другому делу, если они имеют значение для разрешения настоящего дела.

Тем самым преюдициальность служит средством поддержания непротиворечивости судебных актов и обеспечивает действие принципа правовое определенности.

Согласно пункту 2 статьи 11 ФЗ «Об инвестиционных фондах» выдел в натуре доли из имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, не допускается. Соответственно, переданное в оплату паев имущество не может быть возвращено в одностороннем порядке, поскольку после включения в состав фонда оно перестает быть единоличной собственностью пайщика, а становится общей долевой собственностью всех пайщиков фонда. Общая долевая собственность прекращается по основаниям и в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ, в котором не предусмотрена возможность в одностороннем порядке лишить участника долевой собственности без предоставления возмещения, за исключением случая, указанного в статье 243 ГК РФ (конфискация).

В соответствии с подпунктом 13 пункта 1 статьи 17 ФЗ «Об инвестиционных фондах» правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом должны содержать порядок и сроки передачи имущества в оплату инвестиционных паев, а также его возврата, если инвестиционные 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.

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Незаменимая с детства

Таким образом, обязательства по одностороннему возврату пайщику внесенного имущества Законом допускается только при условии, если это имущество еще не стало общей долевой собственностью всех пайщиков и если на это имущество еще не выданы паи.

Из материалов дела усматривается, что на переданные истцом земельные участки долевая собственность пайщиков возникла в дату выдачи паев 20.09.2010. Обществу были выданы инвестиционные паи в счет внесенных в оплату паев земельного участка.

При таких обстоятельствах, возврат земельного участка противоречит требованиям статьи 11, пункту 1 статьи 14, подпункту 13 пункта 1 статьи 17, подпункту 2 пункта 1 статьи 40 Закона об инвестиционных фондах. Таким образом, ООО «ЦентрИнвест» неверно истолкованы положения ФЗ «Об инвестиционных фондах», пункты 87, 88 Правил доверительного управления РЗПИФ «Перспектива - фонд второй», не допускающие возврата внесенного инвесторами при формировании фонда имущества после завершения процедуры выдачи инвестиционных паев, в оплату которых было передано имущество.

Доводы заявителя, изложенные в апелляционной жалобе, не содержат фактов, которые не были бы проверены и не учтены судом первой инстанции при рассмотрении дела и имели бы юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, влияли на обоснованность и законность судебного акта, либо опровергали выводы суда первой инстанции, в связи с чем, признаются апелляционным судом несостоятельными и не могут служить основанием для отмены оспариваемого решения Арбитражного суда Московской области.

Доводы заявителя апелляционной жалобы не могут быть приняты во внимание, поскольку не опровергают выводов суда первой инстанции, а лишь выражают несогласие с ними, что не может являться основанием для отмены судебного акта.

При изложенных обстоятельствах апелляционный суд считает, что выводы суда первой инстанции основаны на полном и всестороннем исследовании материалов дела, при правильном применении норм действующего законодательства.

Нарушений норм процессуального права, являющихся безусловным основанием к отмене судебного акта, судом первой инстанции не допущено. Оснований для отмены обжалуемого судебного акта не имеется.

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

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 08 декабря 2017 года по делу № А41-56575/17 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление арбитражного суда апелляционной инстанции может быть обжаловано в арбитражный суд кассационной инстанции в срок, не превышающий двух месяцев со дня его вступления в законную силу.

Председательствующий С.В. Боровикова

Судьи С.А. Коновалов

М.А. Немчинова

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЗАО «Русская недвижимость» обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» с требованиями:

1. Обязать ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» передать ЗАО «Русская недвижимость»: земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи деревни Овчинки и земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, площадью 275 000 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи села Константиново (далее – земельный участки).

2. Осуществить регистрацию перехода права собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи деревни Овчинки и земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, площадью 275 000 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи села Константиново от общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» к закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость».

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Акционерное общество «БТА Банк».

Решением Арбитражного суда Московской области от 09 февраля 2018 года по делу №А41-54516/17 исковые требования ЗАО «Русская недвижимость» удовлетворены в части. Суд решил: обязать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» передать закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость» земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи деревни Овчинки и земельный участок с кадастровым номером

392/2018-44554(1)

ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
22 мая 2018 года Дело № А41-54516/17

Резолютивная часть постановления объявлена 15 мая 2018 года
Постановление изготовлено в полном объеме 22 мая 2018 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Коновалова С.А.,
судей Бархатова В.Ю., Боровиковой С.В.,
при ведении протокола судебного заседания: Русаковым В.О.,
при участии в заседании:
от ООО «Джи Ай Си Эм»: Бановска В.Д., по доверенности от 09.04.2018, Курашев А.В., по доверенности от 16.03.2018;
от ЗАО «Русская недвижимость»: Калинин Д.А., по доверенности от 25.09.2017;
от Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве: не явились, извещены;
от АО «БТА Банк»: не явились, извещены,
рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу ООО «Джи Ай Си Эм» на решение Арбитражного суда Московской области от 09 февраля 2018 года по делу № А41-54516/17, принятое судьей Семеновой А.Б., по исковому заявлению ЗАО «Русская недвижимость» к ООО «Джи Ай Си Эм», третьи лица: Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Акционерное общество «БТА Банк», об обязании передать земельные участки,

УСТАНОВИЛ:

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

50:28:0050209:6, площадью 275 000 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи села Константиново.

Не согласившись с указанным решением, ООО «Джи Ай Си Эм» обжаловало его в апелляционном порядке.

Стороны направили в судебное заседание своих представителей, представитель истца поддержал доводы апелляционной жалобы, представитель ответчика против указанных доводов возражал.

Третьи лица своих представителей в судебное заседание не направили.

Дело рассмотрено в соответствии со ст. ст. 121 - 124, 153, 156 АПК РФ в отсутствие представителей лиц, извещенных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, но не явившихся в заседание и не направивших своих представителей, в том числе публично путем размещения информации на официальном сайте суда www.10aas.arbitr.ru.

Законность и обоснованность принятого решения проверены апелляционной инстанцией в порядке статей 266, 268 АПК РФ.

Изучив представленные в дело доказательства, заслушав представителей сторон, рассмотрев доводы апелляционной жалобы, суд апелляционной инстанции полагает обжалуемое решение подлежащим отмене, исходя из следующего.

Как следует из материалов дела, между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк» заключен договор об ипотеке от 29.01.2007, предметом которого, являлись и земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20 и 50:28:0050209:6.

06.10.2008 было подписано соглашение о расторжении договора ипотеки.

В феврале 2009 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области были погашены записи об обременении земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20 и 50:28:0050209:6 ипотекой.

17.08.2010 ЗАО «Русская недвижимость» приобрело инвестиционные паи рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива - фонд второй» (РЗПИФ), передав в счет оплаты паев по акту приема-передачи от 17.08.2010 принадлежащие истцу на праве собственности земельные участки с кадастровыми

номерами 50:28:0010618:20 и 50:28:0050209:6 в состав имущества, составляющего РЗПИФ.

Согласно акту приема-передачи от 17.08.2010 земельные участки переданы обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнерс» (доверительный управляющий закрытым паевым инвестиционным фондом, в настоящее время переименован - в общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Джи Эйч Пи»).

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014 по делу №А41-18365/11 признано недействительным соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке, а также признана недействительной сделка по передаче ЗАО «Русская недвижимость» земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»: площадью 275 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050209:0006, площадью 248 900 кв.м., кадастровый номер 50:28:0010618:0020.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.06.2014 по делу №А41-18365/11 было восстановлено право залога Банка в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20 и 50:28:0050209:6.

Решением Арбитражного суда Московской области от 30.03.2015 по делу №А41-73160/14 ЗАО «Русская недвижимость» признано несостоятельным (банкротом), в отношении общества открыто конкурсное производство.

Как указывает истец, с учетом вступивших в законную силу судебных актов по делу №А41-18365/11, восстановивших право залога Банка на земельные участки, земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20 и 50:28:0050209:6 не могли быть переданы в фонд, поскольку они были обременены залогом в момент их внесения в состав имущества РЗПИФ.

Исходя из изложенного, истец обратился в суд с рассматриваемыми требованиями.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции указал, что земельный участок не возвращен, а ответчик, в нарушение положений действующего законодательства, осуществляет доверительное управление имуществом, находящемся в залоге.

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

Между тем, суд первой инстанции не учел следующее.

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

Пунктом 1 статьи 11 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» установлено, что условия договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом определяются управляющей компанией в стандартных формах и могут быть приняты учредителем доверительного управления только путем присоединения к указанному договору в целом. Присоединение к договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом осуществляется путем приобретения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, выдаваемых управляющей компанией, осуществляющей доверительное управление этим паевым инвестиционным фондом.

В соответствии с пунктами 3, 4 статьи 11 Федерального закона от 29 ноября 2001 года N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего.

В доверительное управление закрытым паевым инвестиционным фондом и биржевым паевым инвестиционным фондом могут быть переданы денежные средства, а также иное имущество, предусмотренное инвестиционной декларацией, содержащейся в правилах доверительного управления соответствующим фондом, если возможность передачи такого имущества установлена нормативными актами Банка России (пункт 2 статьи 13 Федерального закона от 29 ноября 2001 года N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

В соответствии с пунктом 3 статьи 13 Закона об инвестиционных фондах передача в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге, не допускается.

В соответствии со статьей 1014 ГК РФ учредителем доверительного управления является собственник имущества, а в случаях, предусмотренных статьей 1026 настоящего кодекса, другое лицо.

Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему (абзац второй п.1 ст. 1012 ГК РФ).

Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя (п.2 ст.1012 ГК РФ).

Таким образом, обременение имущества доверительным управлением следует за титульным собственником этого имущества. При отчуждении собственником имущества, находящегося в доверительном управлении, происходит не только смена титульного собственника имущества, но и смена учредителя управления в отношении указанного имущества. В любой момент времени учредителем управления является то лицо, которое является собственником находящегося в доверительном управлении имущества.

В связи с изложенным, возврат имущества из доверительного управления может быть осуществлен только лицу, который является собственником возвращаемого имущества.

Согласно п.1 ст.14 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» количество принадлежащих лицу инвестиционных паев определяет размер его доли в праве собственности на имущество, составляющее фонд.

В соответствии с п.2.1, ст. 15 Закона об инвестиционных фондах при государственной регистрации прав на имущество для включения его в состав паевого инвестиционного фонда запись о зарегистрированном праве должна содержать сведения о том, что собственники указанного имущества и данные о них устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, с указанием названия (индивидуального обозначения) паевого инвестиционного фонда.

В силу указанных норм истец осуществил отчуждение доли в праве собственности на земельное участки путем продажи 12 октября 2010 года всех принадлежащих ему инвестиционных паев компании Стэйттауэр Интерпрайзиз Лимитед, что подтверждается справкой ОАО АКБ «Росбанк» №00353170210001055 5 от 10.02.2017.

В соответствии со статьей 14 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» инвестиционный пай закрытого паевого инвестиционного фонда удостоверяет также право владельца этого пая требовать от управляющей компании погашения инвестиционного пая и выплаты в связи с этим денежной компенсации, соразмерной приходящейся на него доле в праве общей собственности на имущество, составляющее этот фонд, в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, право участвовать в общем собрании владельцев инвестиционных паев и, если правилами доверительного управления этим фондом предусмотрена выплата дохода от доверительного управления имуществом, составляющим этот фонд, право на получение такого дохода.

Поскольку ЗАО «Русская недвижимость» владельцем инвестиционных паев не является, апелляционный суд приходит к выводу о том, что истец утратил право требования к паевому инвестиционному фонду.

Таким образом, оснований для удовлетворения исковых требований не имелось.

Исходя из изложенного, обжалуемое решение подлежит отмене, а исковые требования удовлетворению не подлежат.

Руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 2 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Московской области от 09 февраля 2018 года по делу №А41-54516/17 отменить.

В удовлетворении исковых требований ЗАО «Русская недвижимость» отказать.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Московского округа в течение двух месяцев со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через суд первой инстанции.

Председательствующий С.А. Коновалов

Судьи В.Ю. Бархатов

С.В. Боровикова

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

принятое судьями Боровиковой С.В., Коноваловым С.А., Немчиновой М.А.,
по заявлению ООО «ЦентрИнвест» в лице конкурсного управляющего Целикова Д.В.
к ООО УК «Джи Си Ай ЭМ»
третьи лица: АО «БТА Банк», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
об обязании совершить действия

УСТАНОВИЛ: ООО «ЦентрИнвест» в лице конкурсного управляющего Целикова Д.В. (далее истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением:

об обязании ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (далее ответчик) передать ООО «ЦентрИнвест»: земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, площадью 29 800 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи деревни Поливаново;

осуществить регистрацию перехода права собственности на: земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, площадью 29 800 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи деревни Поливаново от ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» к ООО «ЦентрИнвест».

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены АО «БТА Банк», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Решением Арбитражного суда Московской области от 08.12.2017, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.02.2018, в удовлетворении заявленных требований отказано.

ООО «ЦентрИнвест» в лице конкурсного управляющего Целикова Д.В. подана кассационная жалоба, согласно которой истец просит решение и

АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: http://www.fasmo.arbitr.ru e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
30 мая 2018 года Дело № А41-56575/2017

Резолютивная часть постановления объявлена 24 мая 2018 года
Полный текст постановления изготовлен 30 мая 2018 года

Арбитражный суд Московского округа
в составе:
председательствующего-судьи Григорьевой И. Ю.,
судей Кузнецова В. В., Латыповой Р.Р.,
при участии в заседании:
от заявителя – Калинин Д.А. по доверен. от 05.12.2017,
от заинтересованного лица – Курашев А.В. по доверен. от 16.03.2018,
от третьих лиц
от АО «БТА Банк» - Доржиев А.А. по доверен. от 19.03.2018,
рассмотрев 24 мая 2018 года в судебном заседании кассационную жалобу
АО «БТА Банк»
на решение от 08 декабря 2017 года
Арбитражного суда Московской области
принятое судьей Гриневой А.В.,
на постановление от 27 февраля 2018 года
Десятого арбитражного апелляционного суда,

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

постановление судов первой и апелляционной инстанций отменить, дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

В обоснование доводов жалобы заявитель ссылается на неправильное применение судами норм материального и процессуального права, несоответствие выводов суда установленным по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам.

Представитель конкурсного управляющего Целикова Д.В. в судебном заседании суда кассационной инстанции поддержал доводы жалобы.

Представитель ООО УК «Джи Си Ай ЭМ» возражал против удовлетворения кассационной жалобы, считая решение Арбитражного суда Московской области и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда законными и обоснованными. Представлен письменный отзыв на жалобу.

Представитель АО «БТА Банк» поддержал доводы кассационной жалобы.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в судебное заседание не явилось, считается извещенным в соответствии со статьями 121-123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации о времени и месте судебного разбирательства; дело в соответствии с частью 3 статьи 284 названного Кодекса рассматривается в его отсутствие. Письменный отзыв на жалобу не представлен.

Обсудив доводы кассационной жалобы, проверив в порядке статей 284, 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судами первой и апелляционной инстанций норм материального и процессуального права, а также соответствие выводов в указанных судебных актах фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам, кассационная инстанция пришла к выводу, что обжалуемые решение и постановление подлежат оставлению без изменения, кассационная жалоба – без удовлетворения.

Судами установлено, что ООО «ЦентрИнвест» приобрело 17.08.2010 инвестиционные паи рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» (далее РЗПИФ), в счет оплаты паев передало принадлежащий обществу на праве собственности земельный участок площадью

29 800 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи дер. Поливаново, с кадастровым номером 50:28:0050313:31 в состав имущества, составляющего РЗПИФ.

Согласно акту приема-передачи земельных участков от 17.08.2010 права на земельный участок переданы ООО «Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнере» (доверительный управляющий закрытым паевым инвестиционным фондом, в настоящее время переименован - в ООО УК «Джи Эйч Пи»).

Между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО «БТА Банк» заключен договор об ипотеке от 29.01.2007, предметом которого среди прочего являлись земельные участки.

Между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «ЦентрИнвест» заключен договор купли-продажи земельного участка от 28.03.2008, на основании которого право собственности на земельный участок перешло к ООО «ЦентрИнвест».

Судами установлено, что 06.10.2008 подписано соглашение о расторжении договора ипотеки. В феврале 2009 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области погашены записи об обременении земельных участков ипотекой.

Впоследствии АО «БТА Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском о признании сделки - соглашения о расторжении договора об ипотеке недействительной, восстановлении права залога, признании недействительными сделок по распоряжению предметом залога.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 по делу № А41-18371/11 соглашение от 06.10.2008 признано недействительным, восстановлено право залога АО «БТА Банк» на земельные участки, в том числе на земельный участок площадью 29 800 кв.м, с кадастровым номером 50:28:0050313:31.

Полагая, что имущество (земельные участки), переданное обществом в закрытый паевый инвестиционный фонд в соответствии с законом не подлежали передаче в фонд и, как следствие, у ответчика имеются обязательства по

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

возврату земельного участка истцу, ООО «ЦентрИнвест» обратилось в Арбитражный суд Московской области с настоящими требованиями.

В соответствии со статьей 398 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в возмездное пользование кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 61 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в случае, если обязательство продавца передать недвижимость не исполнено, покупатель вправе в исковом заявлении соединить требования об исполнении продавцом обязанности по передаче (абзац седьмой статьи 12 ГК РФ, статья 398 ГК РФ) и о регистрации перехода права собственности. При этом требование о регистрации перехода права собственности не может быть удовлетворено, если суд откажет в удовлетворении требования об исполнении обязанности продавца передать недвижимость.

Пунктом 87 Правил доверительного управления РЗПИФ «Перспектива – фонд второй» под управлением Управляющей компании предусмотрено, что управляющая компания возвращает имущество лицу, передавшему его в оплату инвестиционных паев, в случае, если включение этого имущества в состав фонда противоречит Федеральному закону «Об инвестиционных фондах», нормативным правовым актам Российской Федерации или настоящим правилам.

Статьей 13 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» установлен императивный запрет на передачу в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге.

Судами установлено, что ООО «ЦентрИнвест» переданы ответчику права на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, площадью

29 800 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи деревни Поливаново.

На дату подачи искового заявления договор доверительного управления, которым являются Правила доверительного управления Фондом в соответствии с пунктом 1 статьи 11 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» между истцом и ответчиком прекращен в связи с отчуждением ООО «ЦентрИнвест» всех принадлежащих ему инвестиционных паев Фонда.

В соответствии с пунктом 2 статьи 11 Закона об инвестиционных фондах договор доверительного управления паевым инвестиционным фондом заключается с лицами, которые приобрели инвестиционные паи фонда.

Суды пришли к выводу, что с учетом отчуждения ООО «ЦентрИнвест» инвестиционных паев Фонда к дате предъявления истцом требований прекращены все обязательства ответчика перед обществом из договора доверительного управления.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-18371/11 от 25.12.2014 сделка по внесению земельных участков в оплату инвестиционных паев Фонда признана недействительной, однако в удовлетворении требований о применении последствий недействительности данной сделки в виде возврата земельного участка в собственность ООО «ЦентрИнвест» отказано.

В судебных актах по делу № А41-18371/11 суды указали на то, что применение двусторонней реституции в виде возврата земельных участков в собственность лица, передавшего их в оплату инвестиционных паев, и погашения указанных инвестиционных паев не представляется возможным ввиду того, что погашение инвестиционных паев носит заявительный характер, в связи с чем отсутствует возможность применения двусторонней реституции.

При рассмотрении дела в суде первой инстанции ответчик заявил о пропуске обществом срока исковой давности при обращении в суд с рассматриваемыми требованиями.

Согласно пункту 1 статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса.

Течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (пункт 1 статьи 200 указанного Кодекса).

Суды пришли к выводу, что истцу стало известно о нарушении своего права и о незаконности прекращения ипотеки, самой поздней из которых является 12.12.2012.

Вступившими в законную силу судебными актами по делу № А41-19679/2016 установлено обстоятельство пропуска ООО «ЦентрИнвест» исковой давности по требованиям ООО «ЦентрИнвест» к Управляющей компании, направленным на признание за обществом права собственности на земельный участок.

Пунктом 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

При таких обстоятельствах суды пришли к правильному выводу о пропуске истцом срока давности для обращения в суд с настоящим иском.

Вывод судов соответствует обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам, сделан при правильном применении норм материального и процессуального права.

Доводы заявителя жалобы, приведенные им в обоснование несогласия с обжалуемыми судебными актами, ошибочны и основаны на неправильном толковании норм законодательства, направлены на переоценку имеющихся в деле доказательств, что в силу норм статей 286, часть 2 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации недопустимо в кассационной инстанции.

Оснований, установленных статьей 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены обжалуемых в кассационном

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

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Незаменимая с дела

третьи лица: Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Акционерное общество "БТА Банк",

об обязании 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. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994, официальный сайт: http://www.fasmo.arbitr.ru
e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
(резолютивная часть)

г. Москва
20.09.2018 Дело № А41-54516/2017

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Каменской О.В.,

судей Григорьевой И.Ю., Кузнецова В.В.

при участии в заседании:

от ООО "Джи Ай Си Эм": 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",

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.
211
ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Независимая оценка

Отчет об оценке №1144 от 22.09.2025 г.

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Незаменимая с 1994

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
о возврате искового заявления

11 декабря 2020 года г. Домодедово

Судья Домодедовского городского суда Московской области Курочкина М.А. рассмотрев, на стадии принятия, исковое заявление ООО «Джи Ай Си Эм» к АО «БТА Банк» об освобождении от ареста земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, площадью 275 000 кв.м., по адресу: Московская область, Домодедовский район, наложенного постановлением Тверского районного суда от 12.09.2012 года; земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 кв.м., по адресу: Московская область, Домодедовский район, г. Домодедово, наложенного постановлением Тверского районного суда от 25.10.2011 года; земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, площадью 29 800 кв.м., по адресу: Московская область, Домодедовский район, наложенного постановлением Тверского районного суда от 25.10.2011 года, обязании Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии внести изменения в ЕГРН записи о прекращении арестов в отношении указанных земельных участков, третье лицо: Управление Росреестра по Московской области, суд

УСТАНОВИЛ:

ООО «Джи Ай Си Эм» обратилось в суд с иском к АО «БТА Банк» об освобождении от ареста земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, площадью 275 000 кв.м., по адресу: Московская область, Домодедовский район, наложенного постановлением Тверского районного суда от 12.09.2012 года; земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 кв.м., по адресу: Московская область, Домодедовский район, г. Домодедово, наложенного постановлением Тверского районного суда от 25.10.2011 года; земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, площадью 29 800 кв.м., по адресу: Московская область, Домодедовский район, наложенного постановлением Тверского районного суда от 25.10.2011 года, обязании Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии внести изменения в ЕГРН записи о прекращении арестов в отношении указанных земельных участков, третье лицо: Управление Росреестра по Московской области.

Согласно п. 2 ч. 1 ст. 135 ГПК РФ, судья возвращает исковое заявление в случае, если дело неподсудно данному суду общей юрисдикции или подсудно арбитражному суду.

Руководствуясь ст.135 ГПК РФ, суд,

ОПРЕДЕЛИЛ:

Исковое заявление ООО «Джи Ай Си Эм» к АО «БТА Банк» об освобождении от ареста земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, площадью 275 000 кв.м., по адресу: Московская область, Домодедовский район, наложенного постановлением Тверского районного суда от 12.09.2012 года; земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 кв.м., по адресу: Московская область, Домодедовский район, г. Домодедово, наложенного постановлением Тверского районного суда от 25.10.2011 года; земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31, площадью 29 800 кв.м., по адресу: Московская область, Домодедовский район, наложенного постановлением Тверского районного суда от 25.10.2011 года, обязании Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии внести изменения в ЕГРН записи о прекращении арестов в отношении указанных земельных участков, возвратить заявителю.

Суд разъясняет ООО «Джи Ай Си Эм» что истцу следует обратиться за восстановление нарушенных прав в суд с соблюдением правил подсудности.

Возвращение искового заявления не препятствует повторному обращению истца в суд с иском к тому же ответчику, о том же предмете и по тем же основаниям, если истцом будет устранено допущенное нарушение.

На определение может быть подана частная жалоба в Московский областной суд в пятнадцатидневный срок через Домодедовский городской суд.

Судья М.А. Курочкина

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ДЖИ АЙ СИ ЭМ»
119019 • МОСКВА • ГОГОЛЕВСКИЙ БУЛЬВАР • Д.11 ЭТАЖ 1 КОМН. 28А
ТЕЛ + 7 495 646 19 45

Сообщение
об изменении фирменного наименования Управляющей компании.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Ай Си Эм» (ранее именуемое Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи») (далее – Управляющая компания) сообщает об изменении с 08 февраля 2018 года фирменного наименования Управляющей компании.

До изменения полное фирменное наименование Управляющей компании:
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи».

До изменения сокращенное фирменное наименование Управляющей компании:
ООО УК «Джи Эйч Пи».

Новое полное фирменное наименование Управляющей компании:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Ай Си Эм».

Новое сокращенное фирменное наименование Управляющей компании:

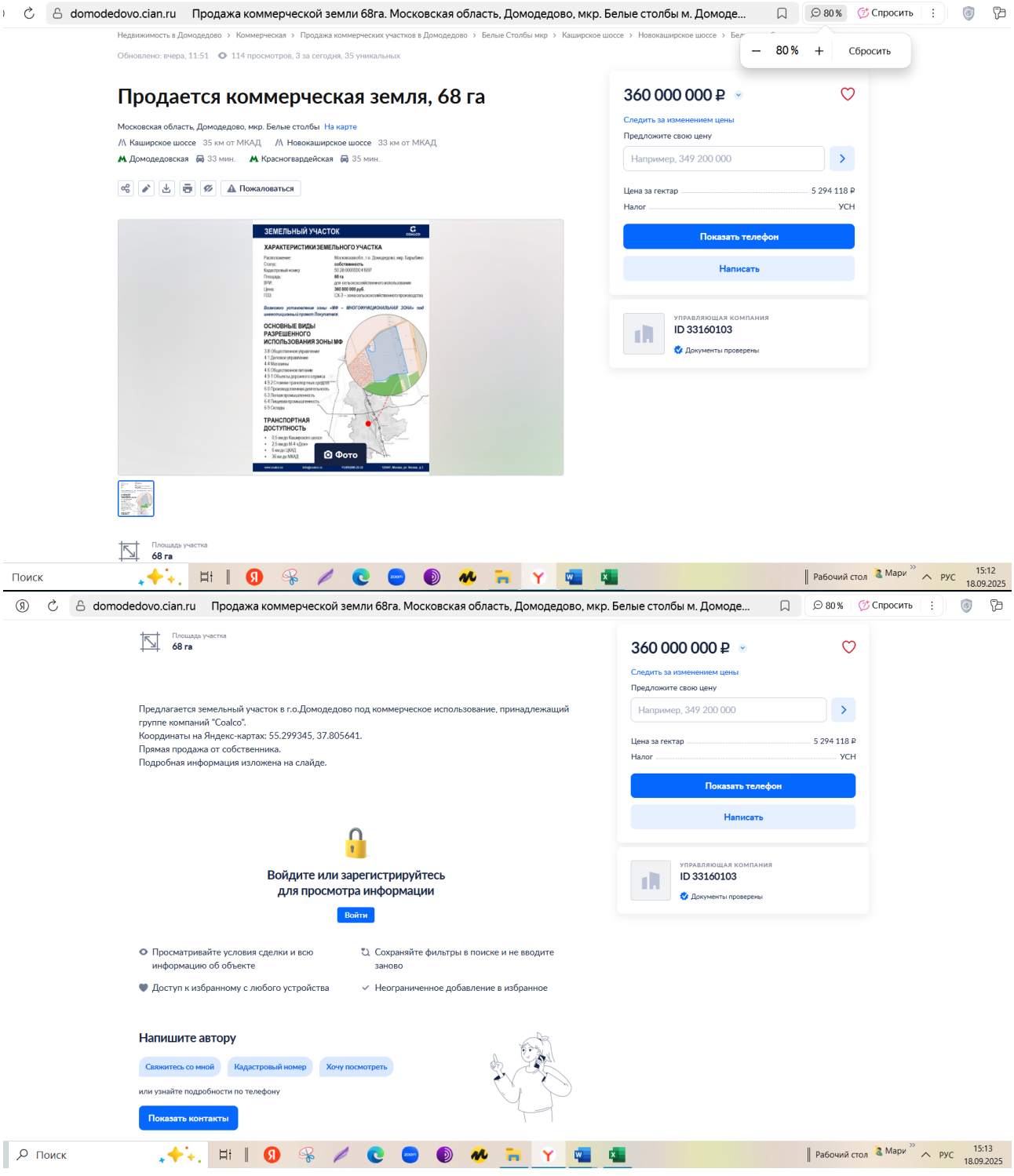
ООО УК «Джи Ай Си Эм».

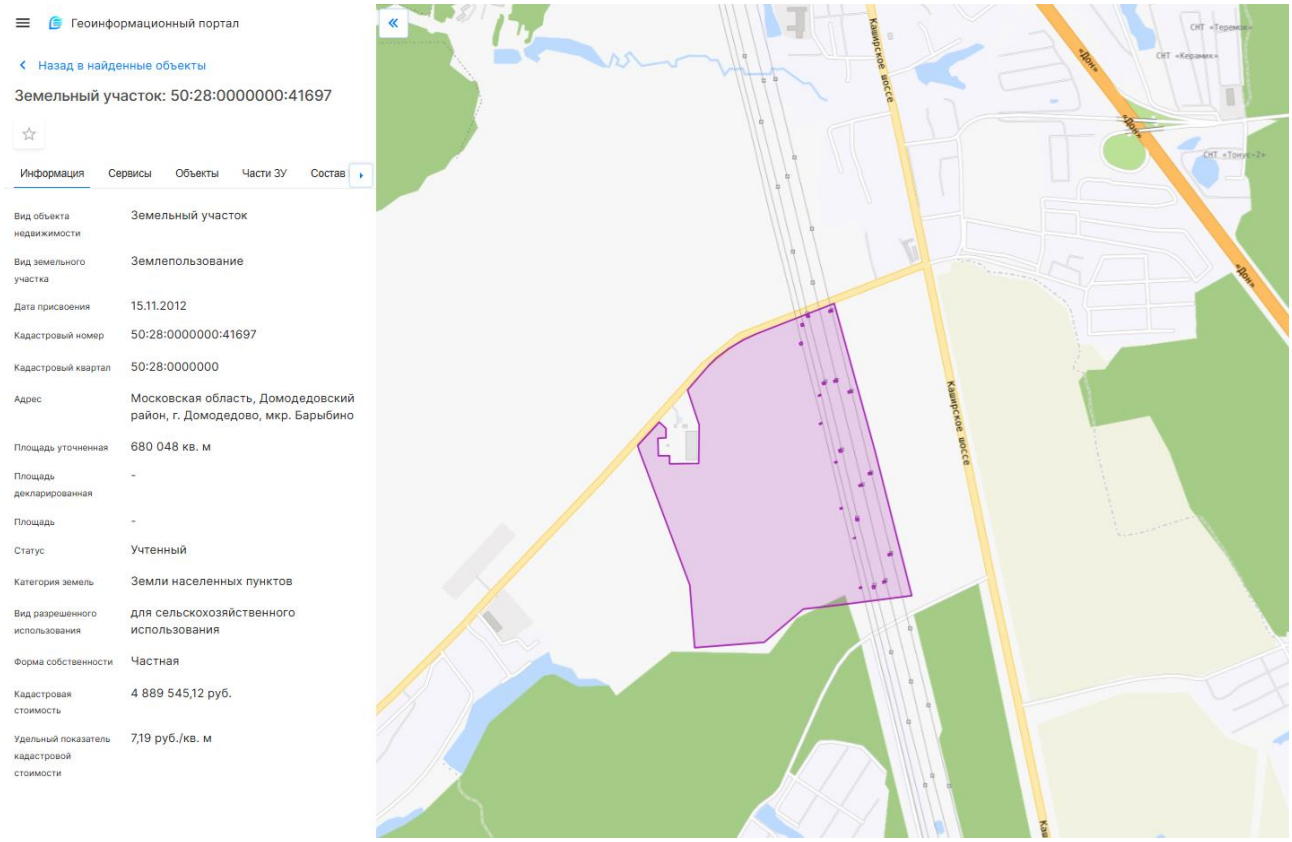
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Ай Си Эм». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-00683 от 29.12.2009, предоставленная ФСФР России бессрочно.
Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива» зарегистрированы ФСФР России «01» апреля 2010 года за № 1764-94163926.
Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-фонд второй» зарегистрированы ФСФР России «27» июля 2010 года за № 1852-94169076.
Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «СОДРУЖЕСТВО» зарегистрированы ФСФР России «17» августа 2010 года за № 1874-94167893.
До приобретения инвестиционных паев, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом. Получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах и ознакомиться с правилами доверительного управления паевыми инвестиционными фондами, а также с иными документами можно в помещении управляющей компании по адресу: 119019, г. Москва, Гоголевский бульвар, д.11 этаж 1 комн 28А, тел. (495) 646 1945, факс (495) 646 1945; на сайте компании в сети Интернет: www.gicmuk.ru.
Стоимость инвестиционных паев фондов может, как увеличиваться, так и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Ни государство, ни управляющая компания не гарантируют доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Взимание надбавок/скидок уменьшает доходность вложений в паевые инвестиционные фонды.

Генеральный директор
ООО УК «Джи Ай Си Эм» **/Е.В. Барышков/**

Приложение 2.
Информация об аналогах
Аналог №1

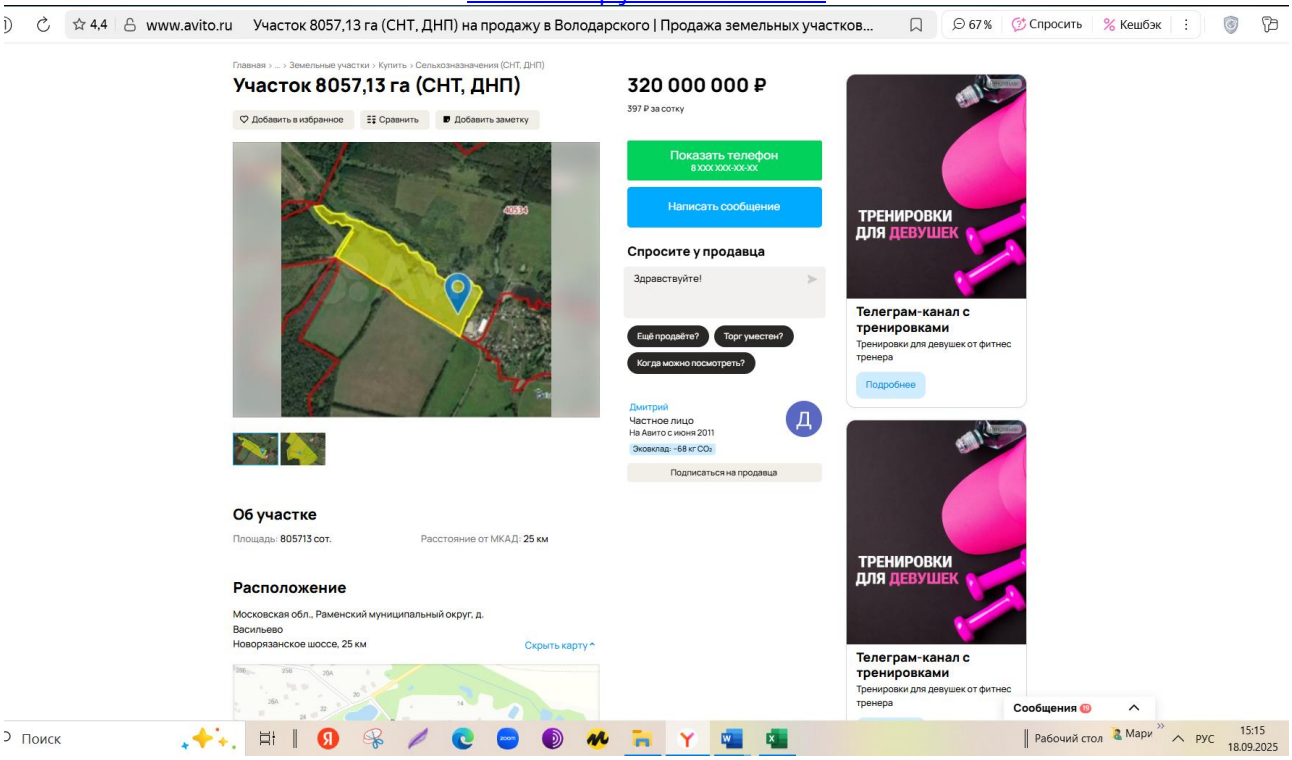
https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/320630422/

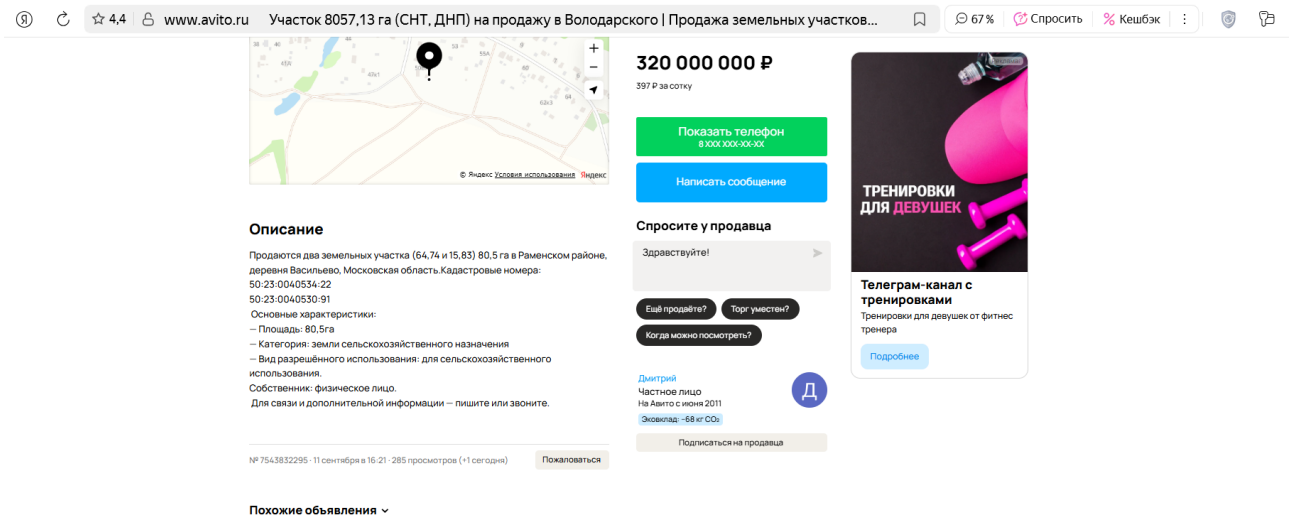


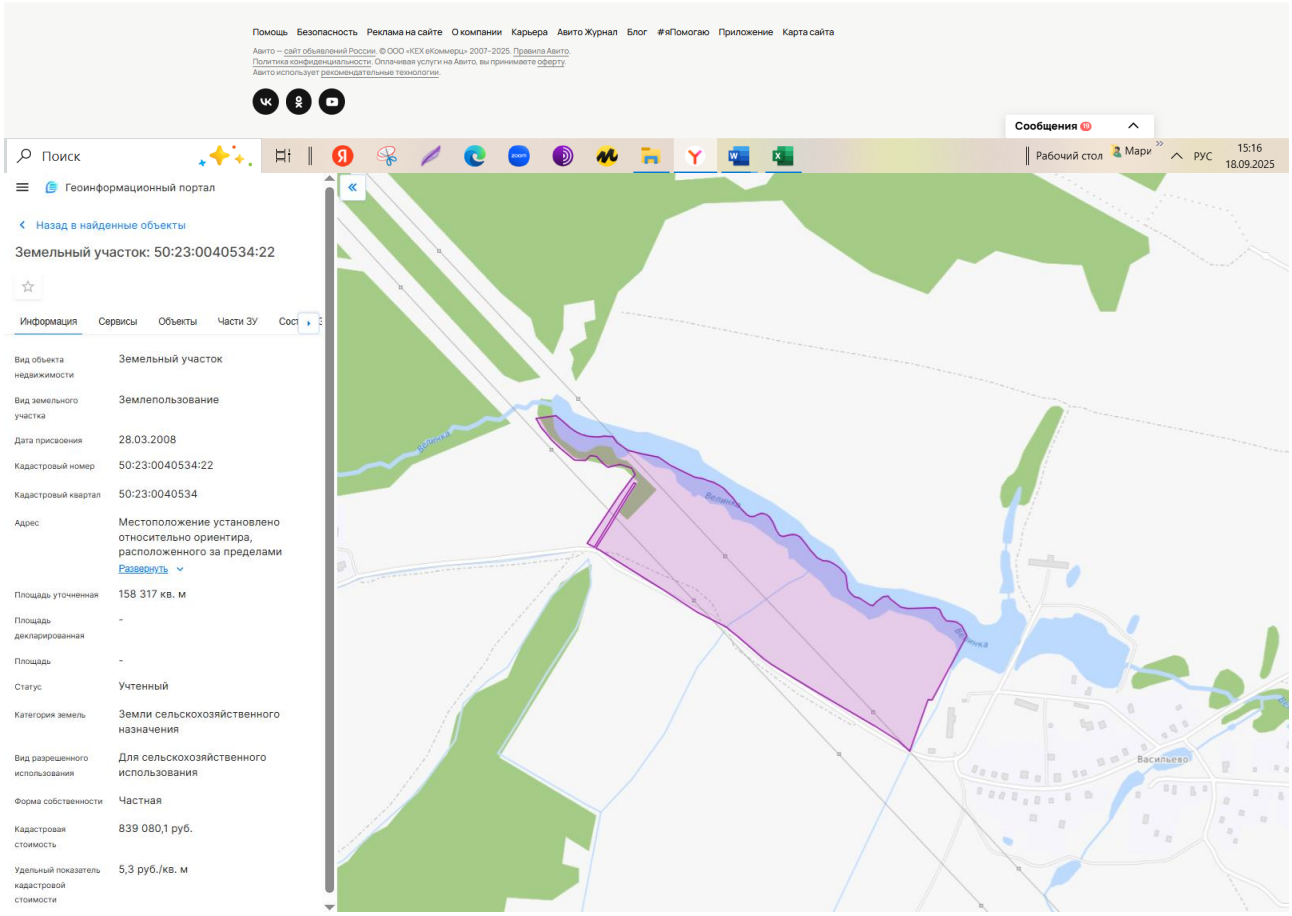


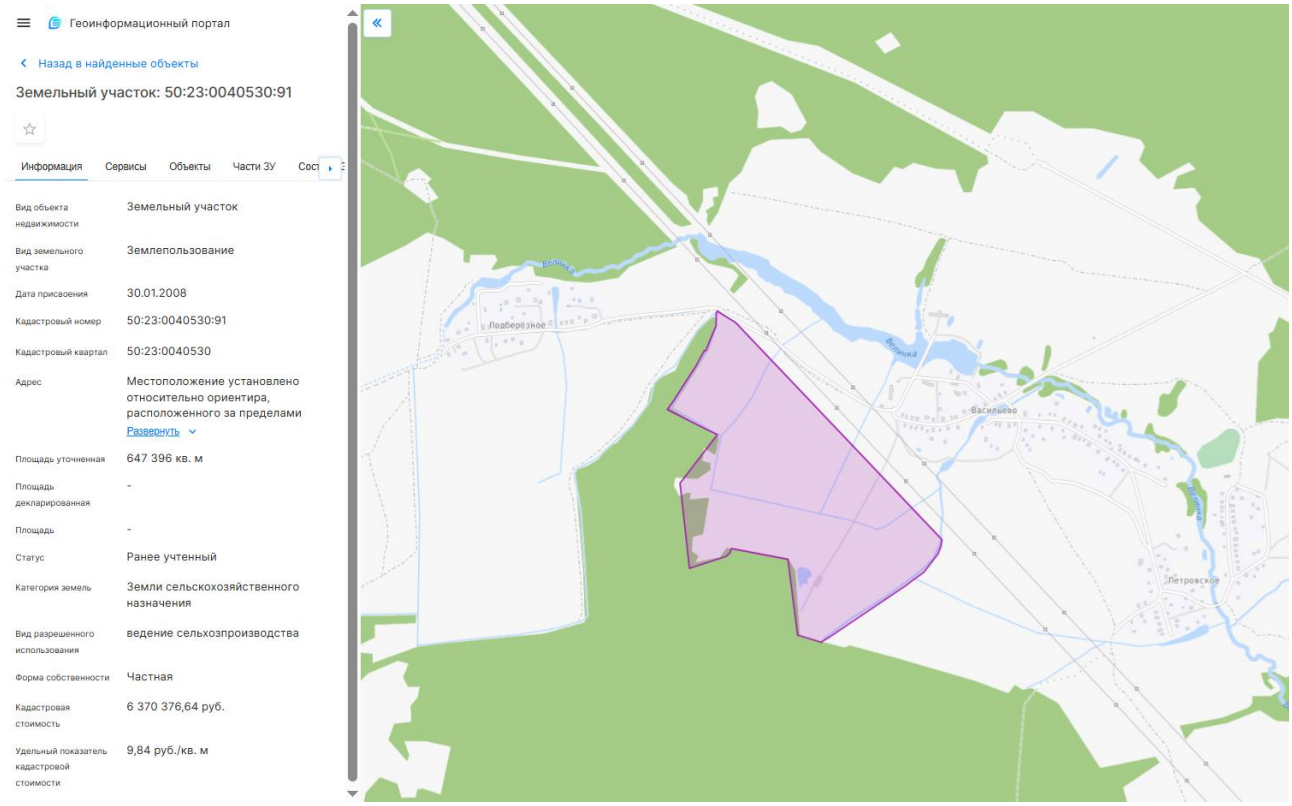
Аналог №2

https://www.avito.ru/volodarskogo/zemelnye_uchastki/uchastok_805713_ga_snt_dnp_7543832295?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJNWG9hemVHV1h0ZnFRc1RpIjt9iBemUT8AAAA



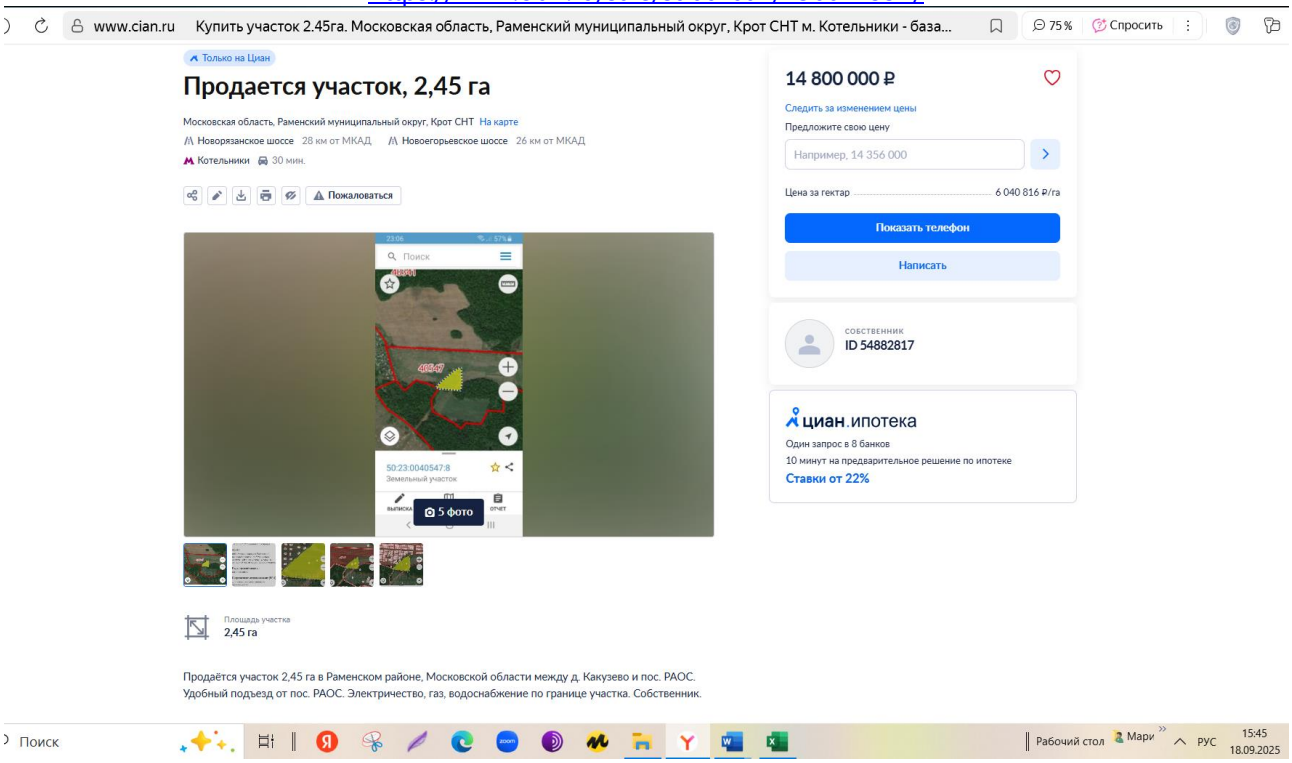

4,4 www.avito.ru Участок 8057,13 га (СНТ, ДНП) на продажу в Володарского | Продажа земельных участков...
67 % Спросить Кешбэк
320 000 000 ₽
397 ₽ за сотку
Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Дмитрий
Частное лицо
На Авито с июня 2011
Эковклад: −68 кг CO₂
Подписаться на продавца
Описание
Продаются два земельных участка (64,74 и 15,83) 80,5 га в Раменском районе, деревня Васильево, Московская область.Кадастровые номера:
50:23:0040534:22
50:23:0040530:91
Основные характеристики:
– Площадь: 80,5га
– Категория: земли сельскохозяйственного назначения
– Вид разрешённого использования: для сельскохозяйственного использования.
Собственник: физическое лицо.
Для связи и дополнительной информации – пишите или звоните.
№ 7543832295 · 11 сентября в 16:21 · 285 просмотров (+1 сегодня)
Пожаловаться
Похожие объявления
ТРЕНИРОВКИ ДЛЯ ДЕВУШЕК
Телеграм-канал с тренировками
Тренировки для девушек от фитнес тренера
Подробнее

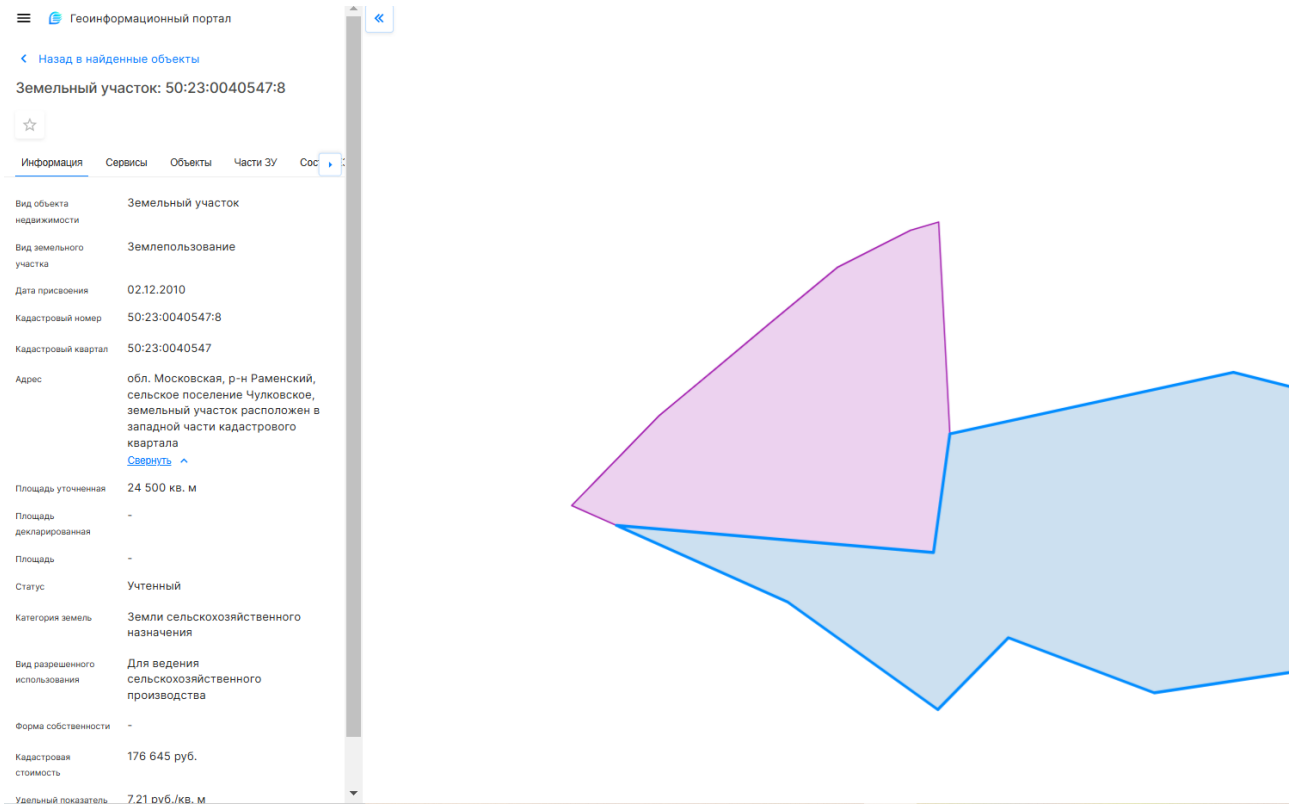

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение Карта сайта
Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2025. Правила Авито.
Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту.
Авито использует рекомендательные технологии.
Сообщения
Поиск
Рабочий стол Мари РУС 15:16 18.09.2025
Геоинформационный портал
Назад в найденные объекты
Земельный участок: 50:23:0040534:22
Информация Сервисы Объекты Части ЗУ
Вид объекта недвижимости Земельный участок
Вид земельного участка Землепользование
Дата присвоения 28.03.2008
Кадастровый номер 50:23:0040534:22
Кадастровый квартал 50:23:0040534
Адрес Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами
Развернуть
Площадь уточненная 158 317 кв. м
Площадь декларированная -
Площадь -
Статус Учтенный
Категория земель Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования Для сельскохозяйственного использования
Форма собственности Частная
Кадастровая стоимость 839 080,1 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости 5,3 руб./кв. м
Васильево



Аналог №3

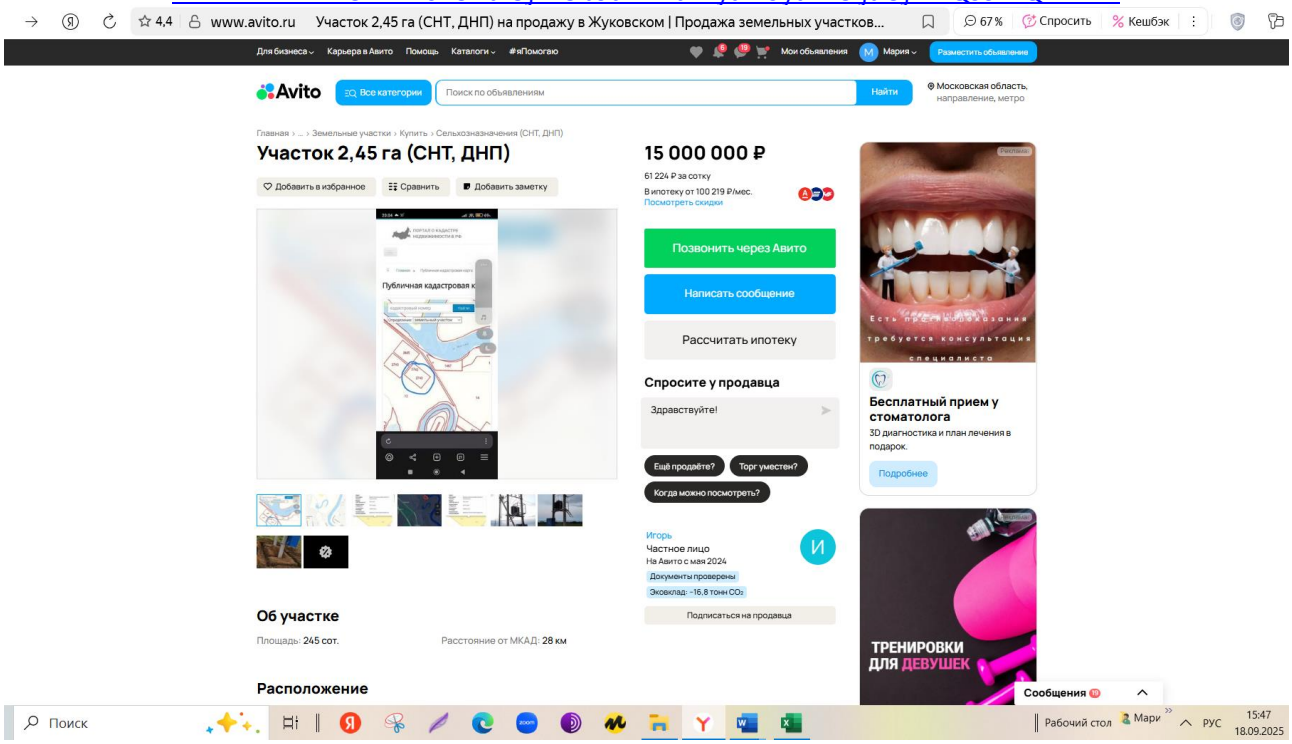
https://www.cian.ru/sale/suburban/236624997/

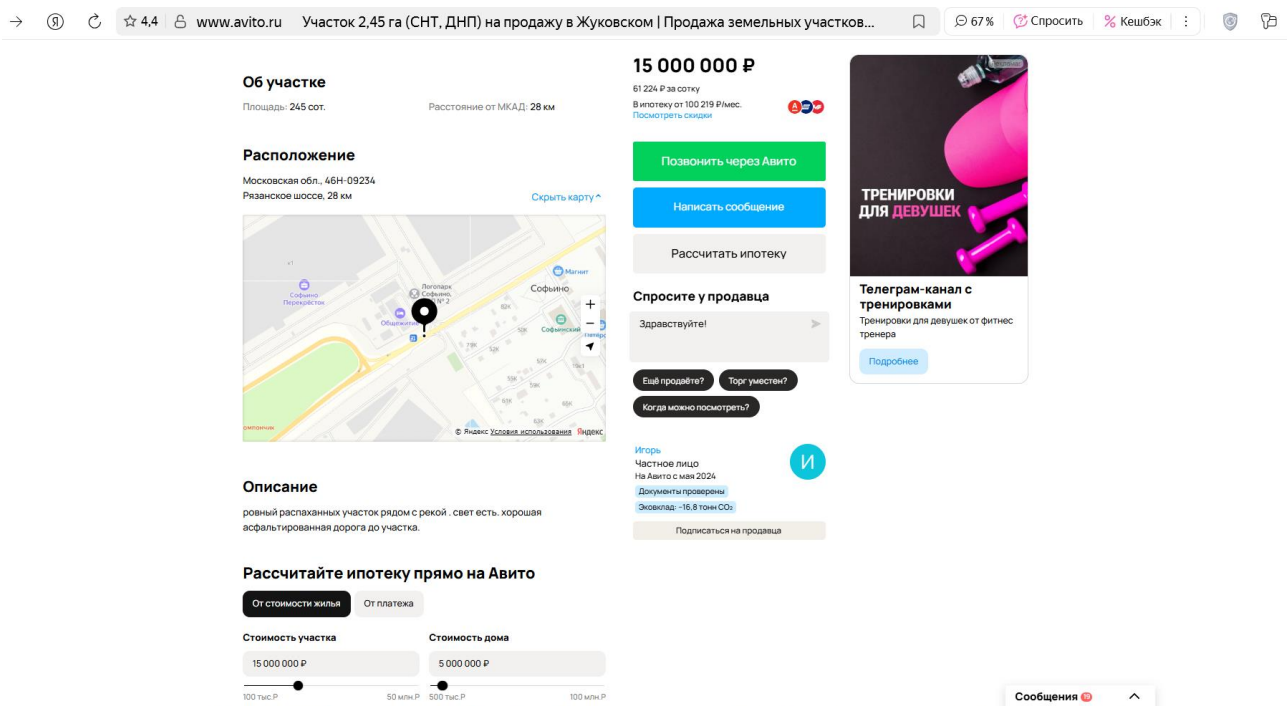


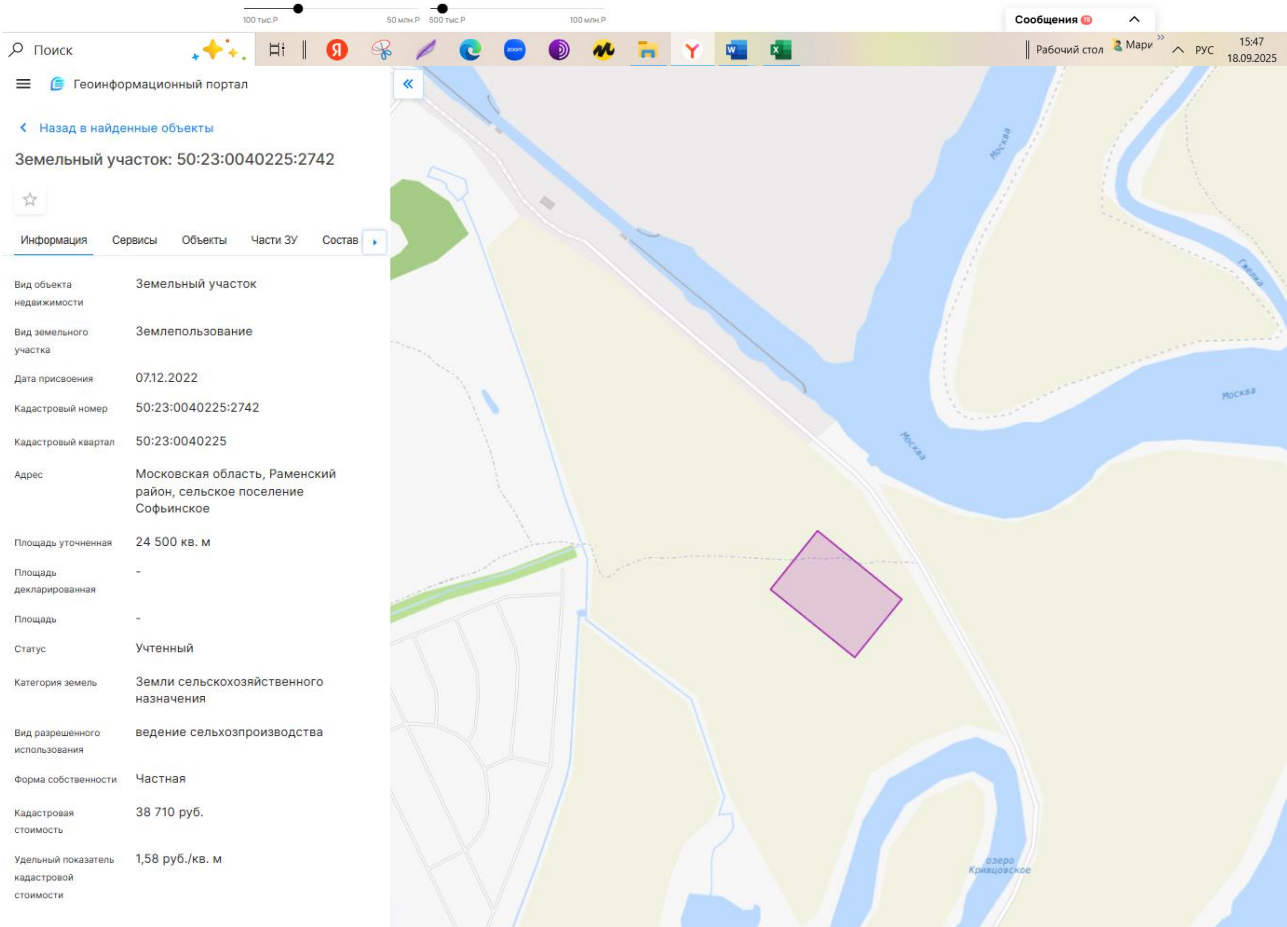


Аналог №4

https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7494669913?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA




4,4 www.avito.ru Участок 2,45 га (СНТ, ДНП) на продажу в Жуковском | Продажа земельных участков...
67 % Спросить Кешбэк
Об участке
Площадь: 245 сот.
Расстояние от МКАД: 28 км
Расположение
Московская обл., 46Н-09234
Рязанское шоссе, 28 км
Скрыть карту
Софьино
Описание
ровный распаханных участок рядом с рекой . свет есть. хорошая асфальтированная дорога до участка.
Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
От стоимости жилья
От платежа
Стоимость участка
15 000 000 ₽
Стоимость дома
5 000 000 ₽
15 000 000 ₽
61 224 ₽ за сотку
В ипотеку от 100 219 ₽/мес.
Посмотреть скидки
Позвонить через Авито
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Игорь
Частное лицо
На Авито с мая 2024
Документы проверены
Эковклад: −16,8 тонн CO₂
Подписаться на продавца
ТРЕНИРОВКИ ДЛЯ ДЕВУШЕК
Телеграм-канал с тренировками
Тренировки для девушек от фитнес тренера
Подробнее


Поиск
Сообщения
Рабочий стол
Мари
РУС
15:47
18.09.2025
Геоинформационный портал
Назад в найденные объекты
Земельный участок: 50:23:0040225:2742
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Состав
Вид объекта недвижимости: Земельный участок
Вид земельного участка: Землепользование
Дата присвоения: 07.12.2022
Кадастровый номер: 50:23:0040225:2742
Кадастровый квартал: 50:23:0040225
Адрес: Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское
Площадь уточненная: 24 500 кв. м
Площадь декларированная: -
Площадь: -
Статус: Учтенный
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования: ведение сельхозпроизводства
Форма собственности: Частная
Кадастровая стоимость: 38 710 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости: 1,58 руб./кв. м
Москва
Гжелка
Москва
Москва
озеро Кривцовское

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 431/2024/СП134/765
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 431/2024/СП134/765 от 7 ноября 2024 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	*ООО «Эксперт Центр» (ИНН 7726677878)*
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	*117638, г. Москва, ул. Криворожская, д. 9*
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	*5 000 000 (Пять миллионов) рублей*
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*5 000 000 (Пять миллионов) рублей*
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	*с «15» ноября 2024 г. по «14» ноября 2025 г.*
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:* *- ответственности за нарушение договора на проведение оценки;* *- ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:* *- ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки;* *- вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.* *Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:* *1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.* *2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.* *3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.* *4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.* *5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	*Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.* *Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.*

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

_____ *(Комарницкая М.И.)*
(подпись) М.П.
«07» ноября 2024г.

Страхователь:
ООО «Эксперт Центр»
Генеральный директор

_____ *(Терновский И.В.)*
(подпись) М.П.

Форма № Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Эксперт Центр"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Эксперт Центр"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

14 (число) июня (месяц прописью) 2011 (год) за основным государственным регистрационным номером

1 1 1 7 7 4 6 4 5 6 0 6 8

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
(наименование регистрирующего органа)

Главный государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве — Вздорик Н. П.
(подпись,ФИО)

МП

серия 77 №012731857

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 288-с 29 июня 2001г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Город Москва
Финансовая академия
при Правительстве
Российской Федерации

ДИПЛОМ

БВС 0431913

Решением
Государственной аттестационной комиссии

от 20 июня 2001 года

Горбенко
Марии Александровне

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ
по специальности
„Финансы и кредит"

Председатель Государственной аттестационной комиссии

Ректор

М.П.

МПФ Гознака, 1996.

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Соколов
фамилия
Алексей Юрьевич
имя, отчество
гражданин России
гражданство
русский
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
« 30 » декабря 1973 г.
дата рождения
г.Москва
место рождения

и

Горбенко
фамилия
Мария Александровна
имя, отчество
гражданка России
гражданство
русская
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
« 10 » марта 1978 г.
дата рождения
г.Мытищи Московской области
место рождения

заключили брак 6 октября 2001 года
(число, месяц, год цифрами и прописью)
шестого октября две тысячи первого года

о чем 2001 года октября месяца 6 числа
составлена запись акта о заключении брака № 1011

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Соколов
жене Соколова

Место государственной регистрации
Главное управление ЗАГС Московской области
Управление ЗАГС Мытищинского района
наименование органа записи актов гражданского состояния

Дата выдачи « 6 » октября 2001 г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния Воронина Н.Г.

М.П.

I-ИК № 676141

МГТ. 1998.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 043298-1 « 23 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Соколовой Марии Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 23 » августа 20 24 г. № 367

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 23 » августа 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., А/ ТЗ № 872

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

8 февраля 2008 г. (Дата) № 1659-08 (Номер свидетельства)

Настоящим подтверждается, что

Соколова Мария Александровна (Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 46 02 №282762 выдан 1 Мытищинским отделом милиции Московской области 17.01.2002 г.

(данные документа, удостоверяющие личность)

Финансовая академия при Правительстве РФ диплом БВС 0431913, 20.06.2001

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1061 от « » 08.02.2008 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО (Должность уполномоченного лица) Петровская Е.В. (Ф.И.О.)

Москва

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 892/2025/СП134/765
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 892/2025/СП134/765 от 18.08.2025г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Соколова Мария Александровна*** *(ИНН 502938027019)*
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	***10 000 000 (Десять миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	***10 000 000 (Десять миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА, РУБ.:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «11» сентября 2025 г. по «10» сентября 2026 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.* *Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.* *Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).* *Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:* *1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.* *2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.* *3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.* *4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.* *5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	*Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.* *Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.*

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
(Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 06.06.2018 г.)
Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

_____ *(Комарницкая М.И.)*

м.п.
«18» августа 2025 г.

Страхователь:
Соколова Мария Александровна

_____ *(Соколова М.А.)*

ЭКСПЕРТ ЦЕНТР
Незаменимая с двух