НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА И ОЦЕНКА
123056, МОСКВА, ПЕР. КРАСИНА, Д.15, ОФ.6
HTTP://ЭКСПЕРТЦЕНТР.COM/
ТЕЛ.+7 (977) 4090032, 9067019256@MAIL.RU

ОТЧЕТ №570

Об определении справедливой стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Московская обл., Домодедовский район, Кадастровые номера: 50:28:0010618:20; 50:28:0050209:6; 50:28:0050313:31

Заказчик: ООО УК «Джи Ай Си Эм» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-фонд второй»

Дата оценки: 25 марта 2019 г.

Дата составления отчета: 25 марта 2019 г.

г. Москва,2019г.

Сопроводительное письмо
Генеральному директору
ООО УК «Джи Ай Си Эм» Д.У. Рентным
закрытым паевым инвестиционным
фондом «ПЕРСПЕКТИВА-ФОНД ВТОРОЙ»
Барышкову Евгению Викторовичу

В соответствии с Договором № 1108-15-3 на оказание услуг по оценке от 11.08.2015 г. ООО «Эксперт Центр» провело оценку величины справедливой стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Домодедовский район, а именно:

-земельного участка общей площадью 2 489,00 соток, кадастровый номер 50:28:0010618:20, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи г. Домодедово;

-земельного участка общей площадью 2 750,00 соток, кадастровый номер 50:28:0050209:6, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново;

-земельного участка общей площадью 298,00 соток, кадастровый номер 50:28:0050313:31, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Поливаново;

Целью оценки является определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости» для определения стоимости чистых активов Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «ПЕРСПЕКТИВА-ФОНД ВТОРОЙ», дата гос. регистрации правил доверительного управления: 27.07.2010, наименование регистрирующего органа: ФСФР России.

Работа выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611, требованиям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости», действующим законодательством РФ.

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 земельных участков кадастровые номера 50:28:0010618:20; 50:28:0050209:6; 50:28:0050313:31 по состоянию на 25 марта 2019 года составляет:

97 834 800 (Девяносто семь миллионов восемьсот тридцать четыре тысячи восемьсот) рублей.

В том числе:

Наименование объекта	Площадь земельного участка, кв.м	Кадастровый номер	Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб.
Московская обл., Домодедовский р-н, вблизи г. Домодедово	248 900,00	50:28:0010618:20	74 670 000
Московская обл., Домодедовский р-н, вблизи с. Константиново	275 000,00	50:28:0050209:6	20 900 000
Московская обл., Домодедовский р-н, вблизи дер. Поливаново	29 800,00	50:28:0050313:31	2 264 800

Генеральный директор
ООО «Эксперт Центр» (оценщик) И.В. Терновский

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 19
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 22
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 25
6. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ 28
7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 31
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 52
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ) 66
10. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 67
10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ67
10.2 ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 68
11. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 70
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 84
13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 85
14. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ 86
15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 87
16. ПРИЛОЖЕНИЯ 88

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объекты оценки	-земельный участок общей площадью 2 489,00 соток, кадастровый номер 50:28:0010618:20, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи г. Домодедово; - земельный участок общей площадью 2 750,00 соток, кадастровый номер 50:28:0050209:6, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; - земельный участок общей площадью 298,00 соток, кадастровый номер 50:28:0050313:31, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Поливаново; Подробное описание и характеристики объекта оценки приведены в главе 4 настоящего отчёта.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	Обоснованно не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	**97 834 800 (Девяносто семь миллионов восемьсот тридцать четыре тысячи восемьсот) рублей.**
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	Обоснованно не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки на дату оценки составляет: 97 834 800 (Девяносто семь миллионов восемьсот тридцать четыре тысячи восемьсот) рублей.
Порядковый номер отчета	570
Дата составления отчета	25 марта 2019 г.
Основание для проведения оценки	Договор № 1108-15-3 на оказание услуг по оценке от 11.08.2015 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	-земельный участок общей площадью 2 489,00 соток, кадастровый номер 50:28:0010618:20, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи г. Домодедово; - земельный участок общей площадью 2 750,00 соток, кадастровый номер 50:28:0050209:6, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; - земельный участок общей площадью 298,00 соток, кадастровый номер 50:28:0050313:31, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Поливаново;
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).	-земельный участок общей площадью 2 489,00 соток, кадастровый номер 50:28:0010618:20, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи г. Домодедово; - земельный участок общей площадью 2 750,00 соток, кадастровый номер 50:28:0050209:6, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; - земельный участок общей площадью 298,00 соток, кадастровый номер 50:28:0050313:31, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Поливаново;
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики	– Свидетельство о государственной регистрации права 50-АА N 472237 от 08 сентября 2010 г.; – Свидетельство о государственной регистрации права 50-АА N 472238 от 08 сентября 2010 г.; – Свидетельство о государственной регистрации права 50-АА N 472244 от 09 сентября 2010 г.; – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 19.02.2019 г. № 77/100/410/2019-935; – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 19.02.2019 г. № 77/100/418/2019-934; – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 19.02.2019 г. № 77/100/418/2018-933; – Постановление Тверского районного суда г. Москвы от 25 октября 2011 г.; – Постановление Тверского районного суда г. Москвы от 12 сентября 2012 г.; – Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда от 07 марта 2014 г. по делу № А41-18365/11; – Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 19 июня 2014 г. по делу № А41-18365/11; – Определение Верховного Суда Российской Федерации №305-ЭС14-2217 от 15 октября 2014 г. по делу № А41-18365/11; – Решение Арбитражного суда Московской области от 28 ноября 2014 г. по делу А41-25756/12; – Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 11 июня 2015 г. по делу № А41-25756/12;

	– Постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.11.2015 г. по делу № А41-25756/12; – Определение Верховного Суда Российской Федерации № 305-КГ16-433 от 11 марта 2016 г. по делу № А41-25756/12; – Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда от 25 декабря 2014 г. по делу № А41-18371/11; – Постановление Арбитражного суда Московского округа от 21 мая 2015 г. по делу № А41-18371/11; – Определение Верховного Суда Российской Федерации № 305-КГ15-11036 от 23 сентября 2015 г. по делу № А41-18371/11; – Решение Арбитражного суда Московской области от 06 июля 2015 г. по делу № А41-25751/12; – Решение Арбитражного суда Московской области от 30 июня 2015 г. по делу А41-25751/12; – Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 08 декабря 2015 г. по делу № А41-25751/12; – Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 14 октября 2015 г. по делу № А41-18373/11; – Постановление Арбитражного суда Московского округа от 03 марта 2016 г. по делу № А41-18373/11; – Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 30 сентября 2016 г. по делу № А41-18373/11; – Постановление Арбитражного суда Московского округа от 09 февраля 2017 г. по делу № А41-18373/11; – Решение Арбитражного суда Московской области от 27 февраля 2017 г. по делу А41-77480/16; – Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 05 мая 2017 г. по делу № А41-77480/16; – Постановление Арбитражного суда Московского округа от 09 августа 2017 г. по делу № А41-77480/16; – Решение Арбитражного суда Московской области от 28 февраля 2017 г. по делу А41-19679/16; – Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 17 мая 2017 г. по делу № А41-19679/16; – Постановление Арбитражного суда Московского округа от 29 августа 2017 г. по делу № А41-19679/16; – Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 27 февраля 2018 г. по делу № А41-56575/17; – Решение Арбитражного суда Московской области от 08 декабря 2017 г. по делу № А41-56575/17; – Решение Арбитражного суда Московской области от 09 февраля 2018 г. по делу № А41-54516/17; – Определение Верховного Суда Российской Федерации № 305-КГ17-18081 от 06 декабря 2017 г. по делу № А41-77480/2016; – Определение Верховного Суда Российской Федерации № 305-ЭС17-19066 от 22 декабря 2017 г. по делу № А41-19679/2016; – Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 22 мая 2018 г. по делу № А41-54516/17; – Постановление Арбитражного суда Московского округа от 30 мая

	2018 г. по делу № А41-56575/2017; – Постановление (резолютивная часть) Арбитражного суда Московского округа от 20 сентября 2018 г. по делу № А41-54516/2017; - Уведомление об изменении наименования ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» от 18 октября 2012 г. - Уведомление об изменении наименования ООО УК «Джи Эйч Пи» от 08 февраля 2018 г.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев;
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право общей долевой собственности
Существующие ограничения (обременения) прав	На все земельные участки, входящие в состав Фонда, наложен арест на основании Постановлений Тверского суда г. Москвы от 25.10.2011 г. и от 12.09.2012 г. Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 19 июня 2014 г. по делу № А41-18365/11 признано (восстановлено) право залога АО БТА Банк на земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050209:0006, 50:28:0010618:0020; оставлено в силе Постановление 10-го Арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014 г. в той части, что сделка по передаче указанных земельных участков в оплату инвестиционных паев Фонда признана недействительной, в применении последствий ее недействительности отказано. Определением Верховного Суда РФ №305-ЭС14-2217 от 15 октября 2014 г. по делу № А41-18365/11 в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании отказано. Записи о государственной регистрации в пользу АО «БТА Банк» ипотеки на земельные участки с кад. № 50:28:0050209:0006, 50:28:0010618:0020 внесены в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество 19.11.2014 соответственно за номерами 50-50-28/107/2014-637 и 50-50-28/107/2014-632. Решением Арбитражного суда Московской области от 28.11.2014 г. по делу № А41-25756/12 обращено взыскание на указанные земельные участки. Данное решение вступило в силу с даты Постановления 10-го Арбитражного апелляционного суда от 11.06.2015 г., которым была оставлена без удовлетворения апелляционная жалоба управляющей компании. Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 06.11.2015 г. кассационная жалоба управляющей компании об отмене решения по делу № А41-25756/12 оставлена без удовлетворения.

Определением Верховного Суда Российской Федерации № 305-КГ16-433 от 11 марта 2016 г. по делу № А41-25756/12 в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании отказано. На указанное Определение ВС РФ Управляющей компанией 11.04.2016 г. была подана надзорная жалоба Председателю Верховного суда РФ. Управляющей компанией получен ответ Верховного суда на заявление с приложенной копией письма от 12.05.2016 г. об отказе в удовлетворении надзорной жалобы.

Также Постановлением 10-го Арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 г. по делу № А41-18371/11 отменено Решение Арбитражного суда Московской обл. от 10.01.2014 г. и признано (восстановлено) право залога АО «БТА Банк» на земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 03 13:0031. Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 21 мая 2015 г. данный судебный акт оставлен в силе, в удовлетворении кассационной жалобы управляющей компании отказано. Определением Верховного Суда РФ №305-КГ15-11036 от 23 сентября 2015 г. по делу № А41-18371/11 в передаче кассационной жалобы управляющей компании для рассмотрения в судебном заседании отказано.

Решением Арбитражного суда Московской обл. от 30.06.2015 г. по делу № А41-25751/2012 обращено взыскание на земельный участок с кад. № 50:28:005 03 13:0031. Данное решение оставлено в силе Постановлением 10-го Арбитражного апелляционного суда от 08.12.2015 г. Указанное Постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.12.2015 г. оставлено в силе Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 07.04. 2016 г., в удовлетворении кассационной жалобы управляющей компании отказано. На Постановление Арбитражного суда Московского округа управляющей компанией подана кассационная жалоба в Верховный суд РФ. Определением Верховного Суда РФ от 08.08.2016 в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ управляющей компании было отказано. 11.08.2016 управляющая компания подала в ВС РФ надзорную жалобу на Постановление Арбитражного суда Московского округа от 07.04. 2016 г. 23.11.2016 г. Управляющей компанией получен ответ Верховного суда на заявление с приложенным письмом от 16.09.2016 г. об отказе в удовлетворении надзорной жалобы.

Также Постановлением 10-го Арбитражного апелляционного суда от 14.05.2015 г. по делу № А41-18373/11 постановлено следующее решение: - Признано (восстановлено) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на следующие земельные участки: - Земельный участок площадью 324100 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0023, - Земельный участок площадью 544500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0015, - Земельный участок площадью 91500 кв.м.,

	кадастровый номер 50:28:005 04 21:0031, - Земельный участок площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0013, - Земельный участок площадью 29700 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0027 Признана недействительной сделка по передаче ООО «ЦентрИнвест» Земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» - Применены следующие последствия недействительности сделки: - обязать Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» возвратить Обществу с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» земельные участки с кадастровыми номерами: 50:28:0050 313:0023; 50:28:0050 421:0015; 50:28:0050 421:0031; 50:28:0050 421:0013; 50:28:0050 313:0027. - Признано отсутствующим право доверительного управления в пользу ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» в отношении указанных Земельных участков. Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 03.03.2016 г. по делу № А41-18373/11 Постановление 10-го Арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 г. отменено в части признания недействительными записей о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев, доверительного управления в пользу ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи»; восстановления регистрационных записей о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на указанные земельные участки. В остальной части Постановление 10-го Арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 г. оставлено без изменения. На Постановление Арбитражного суда Московского округа от 03.03.2016 г. по делу № А41-18373/11 управляющей компанией 04.07.2016 была подана надзорная жалоба Председателю Верховного суда РФ. 23.11.2016 г. Управляющей компанией получен ответ Верховного суда на заявление с приложенным письмом от 09.09.2016 г. об отказе в удовлетворении надзорной жалобы. Решением Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017 г. по делу А41-19679/16 отказано в удовлетворении исковых требований ООО «ЦентрИнвест» к ООО УК «Джи Эйч Пи» о признании права собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:0031, входящим в состав ЗПИФ «Перспектива-фонд второй». На указанное решение Акционерным обществом «БТА Банк» (участвовало в деле А41-19679/16 в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора) подана апелляционная жалоба. Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.05.2017 г. по делу А41-19679/16 решение Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017 оставлено без изменения и вступило в силу с 17.05.2017 г. Постановлением Арбитражного суда

	Московского округа от 29 августа 2017 г. по делу № А41-19679/2016 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 оставлено без изменения, кассационные жалобы АО «БТА Банк» и ООО «ЦентрИнвест» - без удовлетворения. Определением Верховного суда РФ от 22.12.2017 г. акционерному обществу «БТА Банк» отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ. 29 августа 2016 г. земельные участки кадастровые номера: 50:28:0050 313:0023; 50:28:0050 421:0015; 50:28:0050 421:0031; 50:28:0050 421:0013; 50:28:0050 313:0027 выбыли из состава Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива – фонд второй», органом по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним были внесены в ЕГРП записи о переходе права собственности на указанные в настоящем абзаце земельные участки к ООО «ЦентрИнвест» на основании Постановления 10-го Арбитражного апелляционного суда от 14.05.2015 г. по делу № А41-18373/11. По заявлению ООО УК «Джи Эйч Пи», поданному 06.10.2016 г. в Росреестр, по земельным участкам кадастровые номера: 50:28:0050 313:0023; 50:28:0050 421:0015; 50:28:0050 421:0031; 50:28:0050 421:0013; 50:28:0050 313:0027, в ЕГРП были внесены отметки о возражении лица, соответствующее право которого было зарегистрировано ранее. Решением Арбитражного суда Московской области от 27.02.2017 г. по делу №А41-77480/16 отказано в удовлетворении исковых требований ООО УК «Джи Эйч Пи» к Росреестру по МО о признании незаконными действий Росреестра МО по внесению в ЕГРП записей о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050 313:0023; 50:28:0050 421:0015; 50:28:0050 421:0031; 50:28:0050 421:0013; 50:28:0050 313:0027; о признании недействительными указанных записей; о восстановлении регистрационных записей о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Перспектива-фонд второй» и доверительного управления в пользу ООО УК «Джи Эйч Пи» в отношении указанных земельных участков. Данное судебное решение было оставлено в силе Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу №А41-77480/16 от 05.05.2017 г. (вступило в силу 05.05.2017 г.), в удовлетворении апелляционной жалобы Управляющей компании отказано. Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 09 августа 2017 г. по делу №А41-77480/16 решение Арбитражного суда Московской области от 27.02.2017 и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.05.2017 по делу № А41-77480/2016 оставлены без изменения,

кассационная жалоба ООО УК «Джи Эйч Пи» - без удовлетворения. 06.10.2017 года Управляющей компанией подана кассационная жалоба в судебную коллегию Верховного суда РФ по экономическим спорам. Определением Верховного суда по делу № А41-77480/2016 от 06.12.2017 г. управляющей компанией отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ.

14.07.2017 г. Арбитражный судом Московской области принято к производству исковое заявление ЗАО «Русская недвижимость» с требованиями обязать ООО УК «Джи Эйч Пи» передать ЗАО «Русская недвижимость» земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20, 50:28:0050209:6 и осуществить регистрацию перехода права собственности на указанные земельные участки от ООО УК «Джи ЭЙч Пи» к ЗАО «Русская недвижимость». Решением Арбитражного суда Московской области по делу №А41-54516/17 от 09.02.2018 г. удовлетворены требования ЗАО «Русская недвижимость» в части обязания Управляющей компании передать ЗАО «Русская недвижимость» земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20, 50:28:0050209:6. По апелляционной жалобе Управляющей компании Десятый арбитражный апелляционный суд 22.05.2018 г. вынес Постановление по делу №А41-54516/17, которым Решение Арбитражного суда Московской области от 09 февраля 2018 года по делу отменено, в удовлетворении исковых требований ЗАО «Русская недвижимость» отказано. Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 24.09.2018 г. по делу №А41-54516/17 Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 22 мая 2018 г. по делу № А41-54516/17 оставлено без изменения, кассационная жалоба АО «БТА Банк» – без удовлетворения.

Решением Арбитражного суда Московской области по делу №А41-56575/17 от 08.12.2017 г. отказано в удовлетворении исковых требований ООО «ЦентрИнвест» к ООО УК «Джи Эйч Пи» об обязании передать земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31. Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.02.2018 г. по делу № А41-56575/17 решение Арбитражного суда Московской области от 08.12.2017 г. по делу № А41-56575/17 оставлено без изменения, апелляционная жалоба АО «БТА Банк» – без удовлетворения. Постановлением Арбитражного суда московского Округа по делу №А41-56575/17 от 30.05.2018 г. 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 оставлено без изменения, кассационная жалоба АО «БТА Банк» – без удовлетворения.

В последующих расчетах определение справедливой стоимости имущественных объектов, составляющих Фонд, проводилось без

	учёта ограничений (обременений), включая аресты, залоги, обременение правами третьих лиц. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки. Правоудостоверяющие документы: - Свидетельство о государственной регистрации права 50-АА N 472237 от 08 сентября 2010 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права 50-АА N 472238 от 08 сентября 2010 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права 50-АА N 472244 от 09 сентября 2010 г.;
Ограничение (обременение) прав в отношении каждой из частей объекта оценки.	Особый режим использования земли, охранная зона (для земельного участка с кадастровым номером 50:28:0050209:6)
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения стоимости чистых активов.
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	25 марта 2019 г.
Срок проведения оценки	С 19.03.2019 по 25.03.2019 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	На все земельные участки, входящие в состав Фонда, наложен арест на основании Постановлений Тверского суда г. Москвы от 25.10.2011 г. и от 12.09.2012 г. Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 19 июня 2014 г. по делу № А41-18365/11 признано (восстановлено) право залога АО БТА Банк на земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050209:0006, 50:28:0010618:0020; оставлено в силе Постановление 10-го

Арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014 г. в той части, что сделка по передаче указанных земельных участков в оплату инвестиционных паев Фонда признана недействительной, в применении последствий ее недействительности отказано. Определением Верховного Суда РФ №305-ЭС14-2217 от 15 октября 2014 г. по делу № А41-18365/11 в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании отказано. Записи о государственной регистрации в пользу АО «БТА Банк» ипотеки на земельные участки с кад. № 50:28:0050209:0006, 50:28:0010618:0020 внесены в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество 19.11.2014 соответственно за номерами 50-50-28/107/2014-637 и 50-50-28/107/2014-632.

Решением Арбитражного суда Московской области от 28.11.2014 г. по делу № А41-25756/12 обращено взыскание на указанные земельные участки. Данное решение вступило в силу с даты Постановления 10-го Арбитражного апелляционного суда от 11.06.2015 г., которым была оставлена без удовлетворения апелляционная жалоба управляющей компании. Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 06.11.2015 г. кассационная жалоба управляющей компании об отмене решения по делу № А41-25756/12 оставлена без удовлетворения. Определением Верховного Суда Российской Федерации № 305-КГ16-433 от 11 марта 2016 г. по делу № А41-25756/12 в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании отказано. На указанное Определение ВС РФ Управляющей компанией 11.04.2016 г. была подана надзорная жалоба Председателю Верховного суда РФ. Управляющей компанией получен ответ Верховного суда на заявление с приложенной копией письма от 12.05.2016 г. об отказе в удовлетворении надзорной жалобы.

Также Постановлением 10-го Арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 г. по делу № А41-18371/11 отменено Решение Арбитражного суда Московской обл. от 10.01.2014 г. и признано (восстановлено) право залога АО «БТА Банк» на земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 03 13:0031. Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 21 мая 2015 г. данный судебный акт оставлен в силе, в удовлетворении кассационной жалобы управляющей компании отказано. Определением Верховного Суда РФ №305-КГ15-11036 от 23 сентября 2015 г. по делу № А41-18371/11 в передаче кассационной жалобы управляющей компании для рассмотрения в судебном заседании отказано.

Решением Арбитражного суда Московской обл. от 30.06.2015 г. по делу № А41-25751/2012 обращено взыскание на земельный участок с кад. № 50:28:005 03 13:0031. Данное решение оставлено в силе Постановлением 10-го Арбитражного апелляционного суда от 08.12.2015 г. Указанное Постановление Арбитражного суда

Московского округа от 08.12.2015 г. оставлено в силе Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 07.04. 2016 г., в удовлетворении кассационной жалобы управляющей компании отказано. На Постановление Арбитражного суда Московского округа управляющей компанией подана кассационная жалоба в Верховный суд РФ. Определением Верховного Суда РФ от 08.08.2016 в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ управляющей компании было отказано. 11.08.2016 управляющая компания подала в ВС РФ надзорную жалобу на Постановление Арбитражного суда Московского округа от 07.04. 2016 г. 23.11.2016 г. Управляющей компанией получен ответ Верховного суда на заявление с приложенным письмом от 16.09.2016 г. об отказе в удовлетворении надзорной жалобы.

Также Постановлением 10-го Арбитражного апелляционного суда от 14.05.2015 г. по делу № А41-18373/11 постановлено следующее решение: - Признано (восстановлено) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на следующие земельные участки: - Земельный участок площадью 324100 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0023, - Земельный участок площадью 544500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0015, - Земельный участок площадью 91500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0031, - Земельный участок площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0013, - Земельный участок площадью 29700 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0027

- Признана недействительной сделка по передаче ООО «ЦентрИнвест» Земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» - Применены следующие последствия недействительности сделки: - обязать Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» возвратить Обществу с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» земельные участки с кадастровыми номерами: 50:28:0050 313:0023; 50:28:0050 421:0015; 50:28:0050 421:0031; 50:28:0050 421:0013; 50:28:0050 313:0027. - Признано отсутствующим право доверительного управления в пользу ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» в отношении указанных Земельных участков.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 03.03.2016 г. по делу № А41-18373/11 Постановление 10-го Арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 г. отменено в части признания недействительными записей о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев, доверительного управления в пользу ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи»; восстановления регистрационных записей о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на указанные земельные участки. В остальной части

Постановление 10-го Арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 г. оставлено без изменения. На Постановление Арбитражного суда Московского округа от 03.03.2016 г. по делу № А41-18373/11 управляющей компанией 04.07.2016 была подана надзорная жалоба Председателю Верховного суда РФ. 23.11.2016 г. Управляющей компанией получен ответ Верховного суда на заявление с приложенным письмом от 09.09.2016 г. об отказе в удовлетворении надзорной жалобы.

Решением Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017 г. по делу А41-19679/16 отказано в удовлетворении исковых требований ООО «ЦентрИнвест» к ООО УК «Джи Эйч Пи» о признании права собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:0031, входящим в состав ЗПИФ «Перспектива-фонд второй». На указанное решение Акционерным обществом «БТА Банк» (участвовало в деле А41-19679/16 в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора) подана апелляционная жалоба. Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.05.2017 г. по делу А41-19679/16 решение Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017 оставлено без изменения и вступило в силу с 17.05.2017 г. Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 29 августа 2017 г. по делу № А41-19679/2016 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 оставлено без изменения, кассационные жалобы АО «БТА Банк» и ООО «ЦентрИнвест» - без удовлетворения. Определением Верховного суда РФ от 22.12.2017 г. акционерному обществу «БТА Банк» отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ.

29 августа 2016 г. земельные участки кадастровые номера: 50:28:0050 313:0023; 50:28:0050 421:0015; 50:28:0050 421:0031; 50:28:0050 421:0013; 50:28:0050 313:0027 выбыли из состава Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива – фонд второй», органом по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним были внесены в ЕГРП записи о переходе права собственности на указанные в настоящем абзаце земельные участки к ООО «ЦентрИнвест» на основании Постановления 10-го Арбитражного апелляционного суда от 14.05.2015 г. по делу № А41-18373/11. По заявлению ООО УК «Джи Эйч Пи», поданному 06.10.2016 г. в Росреестр, по земельным участкам кадастровые номера: 50:28:0050 313:0023; 50:28:0050 421:0015; 50:28:0050 421:0031; 50:28:0050 421:0013; 50:28:0050 313:0027, в ЕГРП были внесены отметки о возражении лица, соответствующее право которого было зарегистрировано ранее.

	Решением Арбитражного суда Московской области от 27.02.2017 г. по делу №А41-77480/16 отказано в удовлетворении исковых требований ООО УК «Джи Эйч Пи» к Росреестру по МО о признании незаконными действий Росреестра МО по внесению в ЕГРП записей о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050 313:0023; 50:28:0050 421:0015; 50:28:0050 421:0031; 50:28:0050 421:0013; 50:28:0050 313:0027; о признании недействительными указанных записей; о восстановлении регистрационных записей о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Перспектива-фонд второй» и доверительного управления в пользу ООО УК «Джи Эйч Пи» в отношении указанных земельных участков. Данное судебное решение было оставлено в силе Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу №А41-77480/16 от 05.05.2017 г. (вступило в силу 05.05.2017 г.), в удовлетворении апелляционной жалобы Управляющей компании отказано. Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 09 августа 2017 г. по делу №А41-77480/16 решение Арбитражного суда Московской области от 27.02.2017 и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.05.2017 по делу № А41-77480/2016 оставлены без изменения, кассационная жалоба ООО УК «Джи Эйч Пи» - без удовлетворения. 06.10.2017 года Управляющей компанией подана кассационная жалоба в судебную коллегию Верховного суда РФ по экономическим спорам. Определением Верховного суда по делу № А41-77480/2016 от 06.12.2017 г. управляющей компанией отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ. 14.07.2017 г. Арбитражный судом Московской области принято к производству исковое заявление ЗАО «Русская недвижимость» с требованиями обязать ООО УК «Джи Эйч Пи» передать ЗАО «Русская недвижимость» земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20, 50:28:0050209:6 и осуществить регистрацию перехода права собственности на указанные земельные участки от ООО УК «Джи ЭЙч Пи» к ЗАО «Русская недвижимость». Решением Арбитражного суда Московской области по делу №А41-54516/17 от 09.02.2018 г. удовлетворены требования ЗАО «Русская недвижимость» в части обязания Управляющей компании передать ЗАО «Русская недвижимость» земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20, 50:28:0050209:6. По апелляционной жалобе Управляющей компании Десятый арбитражный апелляционный суд 22.05.2018 г. вынес Постановление по делу №А41-54516/17, которым Решение Арбитражного суда Московской области от 09 февраля 2018 года по делу отменено, в удовлетворении исковых требований ЗАО «Русская недвижимость» отказано. Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 24.09.2018 г. по делу №А41-54516/17 Постановление Десятого

	арбитражного апелляционного суда от 22 мая 2018 г. по делу № А41-54516/17 оставлено без изменения, кассационная жалоба АО «БТА Банк» – без удовлетворения. Решением Арбитражного суда Московской области по делу №А41-56575/17 от 08.12.2017 г. отказано в удовлетворении исковых требований ООО «ЦентрИнвест» к ООО УК «Джи Эйч Пи» об обязании передать земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31. Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.02.2018 г. по делу № А41-56575/17 решение Арбитражного суда Московской области от 08.12.2017 г. по делу № А41-56575/17 оставлено без изменения, апелляционная жалоба АО «БТА Банк» – без удовлетворения. Постановлением Арбитражного суда московского Округа по делу №А41-56575/17 от 30.05.2018 г. 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 оставлено без изменения, кассационная жалоба АО «БТА Банк» – без удовлетворения. В последующих расчетах определение справедливой стоимости имущественных объектов, составляющих Фонд, проводилось без учёта ограничений (обременений), включая аресты, залоги, обременение правами третьих лиц. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты оценки стоимости до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	ООО Управляющая компания «Джи Ай Си Эм» Д.У. рентным ЗПИФ «Перспектива - фонд второй»; ОГРН, дата присвоения: 1047796382237 от 31 мая 2004 г.; Адрес местонахождения: 119019, г. Москва, Гоголевский бульвар, д.11 этаж 1 комн 28А
Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	Терновский Игорь Владимирович, член НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки». Свидетельство №1059-07 от 29.11.2007. Место нахождения СРО: ул. Ленинская Слобода, 26, оф. 449, Москва, 115280 Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184 Телефон: +7 495 269 2729, +7 499 372 7273 Документы о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Сертификат №9038 от 15.03.2011 об обучении на курсах «Оценка стоимости имущества для судебной экспертизы» (МФПА); Диплом о повышении квалификации оценщика № 0024 от 28 января 2011г. НОУ «Московская финансово-промышленная академия» (МФПА); Специалист по оценке стоимости предприятия (бизнеса). Диплом ПП № 983600 от 02.02.2007 г. НОУ «Московская финансово-промышленная академия» (МФПА); Юрист, диплом выданный Московским Независимым Эколого-Политологическим Университетом (МНЭПУ) 2003 г.; Бакалавр юриспруденции, диплом выданный Московским Независимым Эколого-Политологическим Университетом (МНЭПУ) 1998 г.; Бакалавр Техники и технологий, диплом выданный Московским Энергетическим Институтом (Технический университет) рег. № 3345 серия АВБ 0208468 от 30 сентября 1999г. Профессиональная деятельность Оценщика застрахована ООО «Абсолют Страхование» полис 022-073-002761/18 на сумму 10 000 000 рублей действителен до 30.09.2019 г. Стаж работы оценщиком: 9 лет

Сведения о втором оценщике, с которым Исполнитель (юридическое лицо) заключил трудовой договор	Соколова Мария Александровна, член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки» (АРМО). Номер по реестру 1061 от 08 февраля 2008г. Профессиональная деятельность Оценщика застрахована ОСАО «Ингосстрах». Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-059244/18 на сумму 300 000 руб. Период страхования – с 07.09. 2018 г. по 06 .09.2019 г.**;** Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №007902-1 от 29.03.2018г.; Стаж работы с 2001 года; Контактные данные: почтовый адрес 109548, г. Москва, ул. Шоссейная, д.1, корп. 1, офис 238, тел. 8-499-179-53-67, 8-499-178-64-83, e-mail: ocenka2005@yandex.ru
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	Работу по оценке выполнил: Соколова Мария Александровна Степень участия – 100%.
Сведения об Оценщике	ООО «Эксперт Центр» Юридический адрес: 117638, г. Москва, ул. Криворожская, д.9. Фактический адрес: 123056, Москва, пер. Красина, д.15, оф.6 ИНН 7726677878, КПП 772601001 БИК 044585209 ОГРН 1117746456068 e-mail: 9067019256@mail.ru Профессиональная деятельность Оценщика застрахована ООО «Абсолют Страхование» полис 022-073-002875/18 на сумму 5 000 000 рублей действителен до 14.11.2019 г.
Основание для проведения оценки	Договор № 1108-15-3 от 11.08.2015 г. возмездного оказания оценочных услуг, заключенный между ООО «Эксперт Центр» и Заказчиком Задание на оценку, составленное в соответствии с п.17 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)
Объект оценки	-земельный участок общей площадью 2 489,00 соток, кадастровый номер 50:28:0010618:20, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи г. Домодедово; - земельный участок общей площадью 2 750,00 соток, кадастровый номер 50:28:0050209:6, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; - земельный участок общей площадью 298,00 соток, кадастровый номер

	50:28:0050313:31, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Поливаново;
Вид оцениваемого права	Оценке подлежит право общей долевой собственности: – собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209);
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результата оценки	Для определения стоимости чистых активов.

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

Оценка произведена с учетом допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.	
Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	1. Работы по оценке включают: – исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); – сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; – выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. 2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки: – состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; – глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; – отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. 3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты. 4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта 5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
Допущения и ограничения к проведению оценки	При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений: 1. Объект оценки не характеризуется какими-либо иными, не указанными в данном отчете, скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 1. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.

	2. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению. 3. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.
Допущения в отношении оцениваемых прав	1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов. 2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. 4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
Допущения к источникам информации, использованным в отчете	1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности. 2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. 3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности. 4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика. 5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях. 6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержаться в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.
Допущения в отношении используемых методов расчета	1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта. 2. При расчетах общей стоимости Объекта доходным и сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование

	справедливой стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования
Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	– Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. – Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. – Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	1. Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина справедливой стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей определения стоимости чистых активов Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «ПЕРСПЕКТИВА-ФОНД ВТОРОЙ». 2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда, арбитражного или третейского суда; – уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. 3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком. 4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Информация о федеральных стандартах оценки	В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки: - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.; - ФСО N 1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки - Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297 Вступил в силу 29 сентября 2015 г. - ФСО N 2 Цель оценки и виды стоимости Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298 Вступил в силу 29 сентября 2015 г. - ФСО N 3 Требования к отчету об оценке Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299 Вступил в силу 29 сентября 2015 г. - ФСО N 7 Оценка недвижимости ФСО № 7 - ФСО N 8 Оценка бизнеса -Приказ Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 326 Вступил в силу 29 сентября 2015 г. - ФСО N 9 Оценка для целей залога - Приказ Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 327 Вступил в силу 29 сентября 2015 г. - ФСО N 10 Оценка стоимости машин и оборудования - Приказ Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 328 Вступил в силу 29 сентября 2015 г. - ФСО N 11 Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности - Приказ Минэкономразвития РФ от 22 июня 2015 г. N 385 Вступил в силу 29 сентября 2015 г.
Применяемые стандарты оценочной деятельности	При определении справедливой стоимости объекта недвижимости используются следующие стандарты оценки: - ФСО N 1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки - Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297 Вступил в силу 29 сентября 2015 г. - ФСО N 2 Цель оценки и виды стоимости Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298 Вступил в силу 29 сентября 2015 г. - ФСО N 3 Требования к отчету об оценке Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299 Вступил в силу 29 сентября 2015 г. - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611 (далее- ФСО-7).
Вид оцениваемой стоимости	В данном отчете определяется справедливая стоимость - Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (согласно "Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от

	28.12.2015 N 217н) Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7: ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности; ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной. ФСО-3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. ФСО-7, устанавливающий требования к проведению оценки недвижимого имущества.
Форма отчета	Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. «Применяемые стандарты оценочной деятельности»)
Процесс проведения оценки	В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки : «Проведение оценки включает в себя следующие этапы: • а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; • б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; • в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; • г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; • д) составление отчета об оценке. Для целей настоящей оценки процесс определения справедливой стоимости Объекта оценки включал следующие этапы: 1. Заключение договора на проведение оценки. 2. Составление задания на оценку. 3. Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа. 4. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки. 5. Анализ Объекта оценки.

	6. Интервью с представителями собственника. 7. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке. 8. Расчет справедливой стоимости. 9. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов. 10. Написание отчета об оценке.

6. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела. Общие понятия оценки	
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объекта	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Стоимость объекта	При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
Итоговая стоимость объекта оценки	Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
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.
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. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается 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 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.

Дата проведения оценки	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта 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.
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Рыночная стоимость	Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; – стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; – объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; – цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; – платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Справедливая стоимость	Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству). В тех случаях, когда цена на идентичный актив или обязательство не является наблюдаемой на рынке, организация оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который

	обеспечивает максимальное использование релевантных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение организации удержать актив или урегулировать или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости. В определении справедливой стоимости особое внимание уделяется активам и обязательствам, потому что они являются основным объектом оценки для целей бухгалтерского учета. Кроме того, настоящий стандарт подлежит применению в отношении собственных долевых инструментов организации, оцениваемых по справедливой стоимости. Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. Цена основного (или наиболее выгодного) рынка, использованная для оценки справедливой стоимости данного актива или обязательства, не должна корректироваться на затраты по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они, скорее, являются специфичными для сделки и будут отличаться в зависимости от того, каким образом организация вступает в сделку в отношении актива или обязательства. Затраты по сделке не включают транспортные затраты. Если местонахождение является характеристикой актива (как это может быть, например, в случае с биржевым товаром), цена основного (или наиболее выгодного) рынка должна корректироваться с учетом затрат, при наличии таковых, которые были бы понесены с целью транспортировки актива от его текущего местонахождения до указанного рынка. (согласно "Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)

7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки	-земельный участок общей площадью 2 489,00 соток, кадастровый номер 50:28:0010618:20, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи г. Домодедово; - земельный участок общей площадью 2 750,00 соток, кадастровый номер 50:28:0050209:6, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; - земельный участок общей площадью 298,00 соток, кадастровый номер 50:28:0050313:31, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Поливаново;
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).	-земельный участок общей площадью 2 489,00 соток, кадастровый номер 50:28:0010618:20, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи г. Домодедово; - земельный участок общей площадью 2 750,00 соток, кадастровый номер 50:28:0050209:6, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; - земельный участок общей площадью 298,00 соток, кадастровый номер 50:28:0050313:31, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Поливаново;
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	– Свидетельство о государственной регистрации права 50-АА N 472237 от 08 сентября 2010 г.; – Свидетельство о государственной регистрации права 50-АА N 472238 от 08 сентября 2010 г.; – Свидетельство о государственной регистрации права 50-АА N 472244 от 09 сентября 2010 г.; – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 19.02.2019 г. № 77/100/410/2019-935; – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 19.02.2019 г. № 77/100/418/2019-934; – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 19.02.2019 г. № 77/100/418/2018-933; – Постановление Тверского районного суда г. Москвы от 25 октября 2011 г.; – Постановление Тверского районного суда г. Москвы от 12 сентября 2012 г.; – Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда от 07 марта 2014 г. по делу № А41-18365/11; – Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 19 июня 2014 г. по делу № А41-18365/11; – Определение Верховного Суда Российской Федерации №305-ЭС14-2217 от 15 октября 2014 г. по делу № А41-18365/11; – Решение Арбитражного суда Московской области от 28 ноября 2014 г. по делу А41-25756/12; – Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 11 июня 2015 г. по делу № А41-25756/12;

	– Постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.11.2015 г. по делу № А41-25756/12; – Определение Верховного Суда Российской Федерации № 305-КГ16-433 от 11 марта 2016 г. по делу № А41-25756/12; – Постановление Десятого Арбитражного апелляционного суда от 25 декабря 2014 г. по делу № А41-18371/11; – Постановление Арбитражного суда Московского округа от 21 мая 2015 г. по делу № А41-18371/11; – Определение Верховного Суда Российской Федерации № 305-КГ15-11036 от 23 сентября 2015 г. по делу № А41-18371/11; – Решение Арбитражного суда Московской области от 06 июля 2015 г. по делу № А41-25751/12; – Решение Арбитражного суда Московской области от 30 июня 2015 г. по делу А41-25751/12; – Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 08 декабря 2015 г. по делу № А41-25751/12; – Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 14 октября 2015 г. по делу № А41-18373/11; – Постановление Арбитражного суда Московского округа от 03 марта 2016 г. по делу № А41-18373/11; – Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 30 сентября 2016 г. по делу № А41-18373/11; – Постановление Арбитражного суда Московского округа от 09 февраля 2017 г. по делу № А41-18373/11; – Решение Арбитражного суда Московской области от 27 февраля 2017 г. по делу А41-77480/16; – Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 05 мая 2017 г. по делу № А41-77480/16; – Постановление Арбитражного суда Московского округа от 09 августа 2017 г. по делу № А41-77480/16; – Решение Арбитражного суда Московской области от 28 февраля 2017 г. по делу А41-19679/16; – Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 17 мая 2017 г. по делу № А41-19679/16; – Постановление Арбитражного суда Московского округа от 29 августа 2017 г. по делу № А41-19679/16; – Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 27 февраля 2018 г. по делу № А41-56575/17; – Решение Арбитражного суда Московской области от 08 декабря 2017 г. по делу № А41-56575/17; – Решение Арбитражного суда Московской области от 09 февраля 2018 г. по делу № А41-54516/17; – Определение Верховного Суда Российской Федерации № 305-КГ17-18081 от 06 декабря 2017 г. по делу № А41-77480/2016; – Определение Верховного Суда Российской Федерации № 305-ЭС17-19066 от 22 декабря 2017 г. по делу № А41-19679/2016; – Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 22 мая 2018 г. по делу № А41-54516/17; – Постановление Арбитражного суда Московского округа от 30

	мая 2018 г. по делу № А41-56575/2017; – Постановление (резолютивная часть) Арбитражного суда Московского округа от 20 сентября 2018 г. по делу № А41-54516/2017; - Уведомление об изменении наименования ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» от 18 октября 2012 г. - Уведомление об изменении наименования ООО УК «Джи Эйч Пи» от 08 февраля 2018 г.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев;
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право общей долевой собственности
Ограничение (обременение) прав	На все земельные участки, входящие в состав Фонда, наложен арест на основании Постановлений Тверского суда г. Москвы от 25.10.2011 г. и от 12.09.2012 г. Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 19 июня 2014 г. по делу № А41-18365/11 признано (восстановлено) право залога АО БТА Банк на земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050209:0006, 50:28:0010618:0020; оставлено в силе Постановление 10-го Арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014 г. в той части, что сделка по передаче указанных земельных участков в оплату инвестиционных паев Фонда признана недействительной, в применении последствий ее недействительности отказано. Определением Верховного Суда РФ №305-ЭС14-2217 от 15 октября 2014 г. по делу № А41-18365/11 в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании отказано. Записи о государственной регистрации в пользу АО «БТА Банк» ипотеки на земельные участки с кад. № 50:28:0050209:0006, 50:28:0010618:0020 внесены в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество 19.11.2014 соответственно за номерами 50-50-28/107/2014-637 и 50-50-28/107/2014-632. Решением Арбитражного суда Московской области от 28.11.2014 г. по делу № А41-25756/12 обращено взыскание на указанные земельные участки. Данное решение вступило в силу с даты Постановления 10-го Арбитражного апелляционного суда от 11.06.2015 г., которым была оставлена без удовлетворения апелляционная жалоба управляющей компании. Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 06.11.2015 г. кассационная жалоба управляющей компании об отмене решения

	по делу № А41-25756/12 оставлена без удовлетворения. Определением Верховного Суда Российской Федерации № 305-КГ16-433 от 11 марта 2016 г. по делу № А41-25756/12 в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании отказано. На указанное Определение ВС РФ Управляющей компанией 11.04.2016 г. была подана надзорная жалоба Председателю Верховного суда РФ. Управляющей компанией получен ответ Верховного суда на заявление с приложенной копией письма от 12.05.2016 г. об отказе в удовлетворении надзорной жалобы. Также Постановлением 10-го Арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 г. по делу № А41-18371/11 отменено Решение Арбитражного суда Московской обл. от 10.01.2014 г. и признано (восстановлено) право залога АО «БТА Банк» на земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 03 13:0031. Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 21 мая 2015 г. данный судебный акт оставлен в силе, в удовлетворении кассационной жалобы управляющей компании отказано. Определением Верховного Суда РФ №305-КГ15-11036 от 23 сентября 2015 г. по делу № А41-18371/11 в передаче кассационной жалобы управляющей компании для рассмотрения в судебном заседании отказано. Решением Арбитражного суда Московской обл. от 30.06.2015 г. по делу № А41-25751/2012 обращено взыскание на земельный участок с кад. № 50:28:005 03 13:0031. Данное решение оставлено в силе Постановлением 10-го Арбитражного апелляционного суда от 08.12.2015 г. Указанное Постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.12.2015 г. оставлено в силе Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 07.04. 2016 г., в удовлетворении кассационной жалобы управляющей компании отказано. На Постановление Арбитражного суда Московского округа управляющей компанией подана кассационная жалоба в Верховный суд РФ. Определением Верховного Суда РФ от 08.08.2016 в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ управляющей компании было отказано. 11.08.2016 управляющая компания подала в ВС РФ надзорную жалобу на Постановление Арбитражного суда Московского округа от 07.04. 2016 г. 23.11.2016 г. Управляющей компанией получен ответ Верховного суда на заявление с приложенным письмом от 16.09.2016 г. об отказе в удовлетворении надзорной жалобы. Также Постановлением 10-го Арбитражного апелляционного суда от 14.05.2015 г. по делу № А41-18373/11 постановлено следующее решение: - Признано (восстановлено) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на следующие земельные участки: - Земельный участок площадью 324100 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0023, -

	Земельный участок площадью 544500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0015, - Земельный участок площадью 91500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0031, - Земельный участок площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0013, - Земельный участок площадью 29700 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0027 - Признана недействительной сделка по передаче ООО «ЦентрИнвест» Земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» - Применены следующие последствия недействительности сделки: - обязать Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» возвратить Обществу с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» земельные участки с кадастровыми номерами: 50:28:0050 313:0023; 50:28:0050 421:0015; 50:28:0050 421:0031; 50:28:0050 421:0013; 50:28:0050 313:0027. - Признано отсутствующим право доверительного управления в пользу ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» в отношении указанных Земельных участков. Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 03.03.2016 г. по делу № А41-18373/11 Постановление 10-го Арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 г. отменено в части признания недействительными записей о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев, доверительного управления в пользу ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи»; восстановления регистрационных записей о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на указанные земельные участки. В остальной части Постановление 10-го Арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 г. оставлено без изменения. На Постановление Арбитражного суда Московского округа от 03.03.2016 г. по делу № А41-18373/11 управляющей компанией 04.07.2016 была подана надзорная жалоба Председателю Верховного суда РФ. 23.11.2016 г. Управляющей компанией получен ответ Верховного суда на заявление с приложенным письмом от 09.09.2016 г. об отказе в удовлетворении надзорной жалобы. Решением Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017 г. по делу А41-19679/16 отказано в удовлетворении исковых требований ООО «ЦентрИнвест» к ООО УК «Джи Эйч Пи» о признании права собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:0031, входящим в состав ЗПИФ «Перспектива-фонд второй». На указанное решение Акционерным обществом «БТА Банк» (участвовало в деле А41-19679/16 в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора) подана апелляционная жалоба. Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.05.2017 г. по делу А41-19679/16 решение Арбитражного суда

	Московской области от 28.02.2017 оставлено без изменения и вступило в силу с 17.05.2017 г. Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 29 августа 2017 г. по делу № А41-19679/2016 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 оставлено без изменения, кассационные жалобы АО «БТА Банк» и ООО «ЦентрИнвест» - без удовлетворения. Определением Верховного суда РФ от 22.12.2017 г. акционерному обществу «БТА Банк» отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ. 29 августа 2016 г. земельные участки кадастровые номера: 50:28:0050 313:0023; 50:28:0050 421:0015; 50:28:0050 421:0031; 50:28:0050 421:0013; 50:28:0050 313:0027 выбыли из состава Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива – фонд второй», органом по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним были внесены в ЕГРП записи о переходе права собственности на указанные в настоящем абзаце земельные участки к ООО «ЦентрИнвест» на основании Постановления 10-го Арбитражного апелляционного суда от 14.05.2015 г. по делу № А41-18373/11. По заявлению ООО УК «Джи Эйч Пи», поданному 06.10.2016 г. в Росреестр, по земельным участкам кадастровые номера: 50:28:0050 313:0023; 50:28:0050 421:0015; 50:28:0050 421:0031; 50:28:0050 421:0013; 50:28:0050 313:0027, в ЕГРП были внесены отметки о возражении лица, соответствующее право которого было зарегистрировано ранее. Решением Арбитражного суда Московской области от 27.02.2017 г. по делу №А41-77480/16 отказано в удовлетворении исковых требований ООО УК «Джи Эйч Пи» к Росреестру по МО о признании незаконными действий Росреестра МО по внесению в ЕГРП записей о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050 313:0023; 50:28:0050 421:0015; 50:28:0050 421:0031; 50:28:0050 421:0013; 50:28:0050 313:0027; о признании недействительными указанных записей; о восстановлении регистрационных записей о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Перспектива-фонд второй» и доверительного управления в пользу ООО УК «Джи Эйч Пи» в отношении указанных земельных участков. Данное судебное решение было оставлено в силе Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу №А41-77480/16 от 05.05.2017 г. (вступило в силу 05.05.2017 г.), в удовлетворении апелляционной жалобы Управляющей компании отказано. Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 09 августа 2017 г. по делу №А41-77480/16 решение Арбитражного суда Московской области от 27.02.2017 и

	постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.05.2017 по делу № А41-77480/2016 оставлены без изменения, кассационная жалоба ООО УК «Джи Эйч Пи» - без удовлетворения. 06.10.2017 года Управляющей компанией подана кассационная жалоба в судебную коллегию Верховного суда РФ по экономическим спорам. Определением Верховного суда по делу № А41-77480/2016 от 06.12.2017 г. управляющей компанией отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ. 14.07.2017 г. Арбитражный судом Московской области принято к производству исковое заявление ЗАО «Русская недвижимость» с требованиями обязать ООО УК «Джи Эйч Пи» передать ЗАО «Русская недвижимость» земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20, 50:28:0050209:6 и осуществить регистрацию перехода права собственности на указанные земельные участки от ООО УК «Джи ЭЙч Пи» к ЗАО «Русская недвижимость». Решением Арбитражного суда Московской области по делу №А41-54516/17 от 09.02.2018 г. удовлетворены требования ЗАО «Русская недвижимость» в части обязания Управляющей компании передать ЗАО «Русская недвижимость» земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20, 50:28:0050209:6. По апелляционной жалобе Управляющей компании Десятый арбитражный апелляционный суд 22.05.2018 г. вынес Постановление по делу №А41-54516/17, которым Решение Арбитражного суда Московской области от 09 февраля 2018 года по делу отменено, в удовлетворении исковых требований ЗАО «Русская недвижимость» отказано. Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 24.09.2018 г. по делу №А41-54516/17 Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 22 мая 2018 г. по делу № А41-54516/17 оставлено без изменения, кассационная жалоба АО «БТА Банк» – без удовлетворения. Решением Арбитражного суда Московской области по делу №А41-56575/17 от 08.12.2017 г. отказано в удовлетворении исковых требований ООО «ЦентрИнвест» к ООО УК «Джи Эйч Пи» об обязании передать земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31. Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.02.2018 г. по делу № А41-56575/17 решение Арбитражного суда Московской области от 08.12.2017 г. по делу № А41-56575/17 оставлено без изменения, апелляционная жалоба АО «БТА Банк» – без удовлетворения. Постановлением Арбитражного суда московского Округа по делу №А41-56575/17 от 30.05.2018 г. 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 оставлено без изменения, кассационная жалоба АО «БТА Банк» – без удовлетворения.

Ограничение (обременение) прав в отношении каждой из частей объекта оценки.	Особый режим использования земли, охранная зона (для земельного участка с кадастровым номером 50:28:0050209:6)
Сведения о физических свойствах объекта оценки	-земельный участок общей площадью 2 489,00 соток, кадастровый номер 50:28:0010618:20, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи г. Домодедово; - земельный участок общей площадью 2 750,00 соток, кадастровый номер 50:28:0050209:6, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново; - земельный участок общей площадью 298,00 соток, кадастровый номер 50:28:0050313:31, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Поливаново; а) топография (рельеф): ровный; б) ландшафт: сельскохозяйственное поле;

Местоположение объекта на кадастровой карте:

Оцениваемые земельные участки расположены в городском округе Домодедово Московской области.

С целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование оцениваемого объекта, оценщик проводит анализ местоположения объекта оценки и анализ рынка земельных участков Московской области в соответствующем пункте отчета.

Источник: по данным информационного портала www.maps.yandex.ru, http://maps.rosreestr.ru/

Оцениваемые земельные участки расположены в городском округе Домодедово. Ниже представлены основные характеристики городского округа Домодедово.

Расположение городского округа Домодедово на карте Московской области

Городской округ Домодедово — создан в 2005 году на юге Московской области России и представляет собой муниципальное образование, которое включило в себя все населённые пункты и аэропорт Домодедово, упразднённого позднее, Домодедовского района, с административным центром в городе Домодедово. Население — 149 053 чел. (2014 г.).

В состав муниципального образования «Городской округ Домодедово» входит 141 населённый пункт (1 город, 5 посёлков, 22 села и 113 деревень).

0сновные реки — Рожайка, Северка, Гнилуша.

Площадь территории муниципального образования составляет 81 834,10 га. Городской округ Домодедово граничит на севере с Ленинским, на западе с Подольским и Чеховским, на востоке с Раменским и на юге со Ступинским муниципальными районами Московской области.

Промышленность

0сновными направлениями промышленности в округе являются:

ООО «ПЕПСИК0 Х0ЛДИНГС» (13,00 % в общем объеме промышленного производства), ООО «Мос-ЭТ», ООО «Нестле Вотеркурлерс Сервис»;

заводы: ЗА0 «ДЗ ЖБИ» (16,00 % в общем объеме промышленного комплекса); 0А0

«342 механический завод»; ЗА0 «Стальинвест»; ЗА0 ДЗМК «Метако», 0А0 «ДЗСМИК», ООО «АлупластРУС» (пластиковые окна), ООО «Д0МЗ»;

крупная фирма ЗА0 «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.

Сельское хозяйство

Урожайность зерновых в 2014 году, в среднем по городскому округу, составила 39,3 ц/га, одна из лучших в области (среднеобластная урожайность в 2014 году - 29,8 ц/га). Максимальная урожайность зерновых в ЗА0 ПЗ «Барыбино» - 46,3 ц/га; 28,7 ц/га получено в ООО АПК ПЗ «Ямской», 28,0 ц/га - в ЗА0 ПЗ «Повадино». Городской округ Домодедово - округ племенного животноводства. В 2014 году отрасль животноводства сохранила свой потенциал и двадцать первый год остается одним из лидеров по объему производства молока и поголовью стада среди муниципальных образований Московской области, произведено 50735,4 тн молока. На долю округа приходится около 8% от областного производства молока и около 8% производства мяса. В 2014 году реализовано мяса 15841н, в т. ч. мяса птицы 13614 тн. Наивысший надой 7 946 кг получен по ферме Успенское ЗА0 ПЗ «Барыбино» -7 559 кг.

Транспорт

Домодедовское ПАТП (автобусы, м-ты № 404, 466, 505 из/в г. Москва, 30 из/в а/п Домодедово; 57, 67, 71 из/в г. Подольск, 63 из/в г. Бронницы);

РандТранс (маршрутное такси, м-ты № 593, 871, 877, 879, 899 из/в г. Москва);

РЖД (станции: Ленинская, 32 км, Авиационная, Космос, Домодедово, Взлетная, Востряково, Белые Столбы, 52 км, Барыбино, Вельяминово);

Международный аэропорт Домодедово.

Источник: http://ru.wikipedia.org/wiki/Городской_округ_Домодедово;

http://www. domod. ru/city/economies/index.php

Оцениваемые земельные участки расположены в пределах Симферопольского и Каширского шоссе. Далее приведена их краткая характеристика.

Федеральная автомобильная дорога М2 «Крым» (Симферопольское шоссе) - автомобильная дорога федерального значения Москва - Тула - 0рёл - Курск - Белгород - государственная граница с Украиной. Является составной частью европейского маршрута Е 105. Протяжённость автодороги - 720 км. Автомагистраль М2 начинается на пересечении Варшавского шоссе и МКАД, далее проходит по территории Московской области восточнее городов Щербинки, Подольска, Климовска. Проходит Симферопольское шоссе параллельно Варшавскому, разделяя с ним транспортные потоки. Кроме того, Симферопольское шоссе проложено в обход всех крупных городов, на нем нет ни одного светофора. Симферопольское шоссе проходит через леса и поля, пересекая на своем пути реки - 0ку, Лопасню, Нару, Пахру. В районе Пущино, в десяти километрах от которого идет Симферопольская автомагистраль, расположен Приокско-Террасный заповедник. 0тсутствие промышленных предприятий делает экологию региона чистой и здоровой.

Источник: http://ru.wikipedia.org/wiki/Крым_(автодорога); http://www.zemaktiv.ru/poleznie_stati/1317/

Каширское шоссе - шоссе в Москве, ответвляющееся от Варшавского шоссе, пересекается с МКАД неподалёку от посёлков Развилка и Совхоза имени Ленина. Далее в Московской области дорога, в народе неофициально называемая «Старое Каширское шоссе», является дублёром автомагистрали М4 / М6 «Каспий». Дорога минует поворот на Развилку, посёлок совхоза имени Ленина, развязку с Домодедовским шоссе (на Аэропорт Домодедово), город Видное (поворот на Белокаменное шоссе), реку Пахра, город

Домодедово (транзитный проезд для грузового транспорта через него запрещён), поворот на Аэропорт Домодедово в деревне Заборье, и далее до города Каширы, неоднократно пересекаясь с магистралью М4. По правилам дорожного движения эта дорога не является автомагистралью, разрешённый скоростной режим в населенных пунктах - 60 км/ч, вне их - 90 км/ч. На всём протяжении (за редкими исключениями - от МКАД до развязки с шоссе на аэропорт «Домодедово», от моста через Пахру до деревни Заборье) ширина дороги - 1 ряд в одну сторону и поделённая для обоих направлений полоса обгона.

Краткое описание характеристик местоположения земельных участков

Наименование	Земельный участок №1	Земельный участок №2	Земельный участок №3
Объект оценки	Земельный участок общей площадью 248 900,00 кв. м с кадастровым номером 50:28:0010618:20	Земельный участок общей площадью 275 000,00 кв. м с кадастровым номером 50:28:0050209:6	Земельный участок общей площадью 29 800,00 кв. м с кадастровым номером 50:28:0050313:31
Адрес местоположения	Московская область, Домодедовский район, вблизи г. Домодедово	Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Константиново	Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Поливаново
Расстояние до МКАД	24 км	23 км	24 км
Транспортная доступность, подъезд	Подъезд возможен со стороны Каширского и Симферопольского шоссе. Подъезд круглогодичный (преимущественно по асфальтированной дороге)	Подъезд возможен со стороны Каширского и Симферопольского шоссе. Подъезд круглогодичный (преимущественно по асфальтированной дороге)	Подъезд возможен со стороны Каширского и Симферопольского шоссе. Подъезд круглогодичный (преимущественно по асфальтированной дороге)
Расстояние до Каширского шоссе	4,4 км	5,2 км	14 км
Расстояние до Симферопольского шоссе	14 км	9,8 км	2 км
Остановки общественного транспорта	0становка расположена в непосредственной близости от западной границы участка - ост. «Авдотьино»	0становка «0вчинки» расположена в пределах 900 м от западной границы участка, ост. «ГПЗ Константиново» - 1,5 км от южной границы участка	0становка расположена в непосредственной близости от участка - ост. «Поливаново»
Ближайшее окружение	д. Авдотьино, Никитское	д. 0вчинки, Константиново, п. завода Константиново	д. Поливаново, платная рыбалка сети «Золотой Сазан», пейнтбольный клуб, АэроЭскорт - полеты на гидроплане, коттеджный поселок Бор-11
Характеристика окружения	Деревни, дачные и коттеджные поселки, садовые товарищества, лес	Деревни, дачные и коттеджные поселки, садовые товарищества, полевые участки	Деревни, дачные и коттеджные поселки, садовые товарищества, полевые участки, лесные массивы
Объекты по границе	С севера - река Рожайка, д. Авдотьино; с востока - лесной массив; с юга - д. Никитское; с запада - река Рожайка.	С севера - лесной массив; с востока - д. Константиново; с юга - автодорога; с запада - д. 0вчинки.	С севера - автодорога, полевой участок; с востока - автодорога, полевой участок; с юга - полевой участок; с запада - д. Поливаново.
Расстояние до ближайшего водоема	Береговая линия р.Рожайка	В пределах 500 м	В пределах 300 м

Объекты оценки расположены в 20-27 км от МКАД по южному направлению в городском округе Домодедово и имеет хорошую транспортную доступность. Круглогодичный подъезд к участкам возможен как со стороны Симферопольского, так и со стороны Каширского шоссе, преимущественно по асфальтированной дороге.

Остановки общественного транспорта расположены в пределах 300-1 500 м.

Окружение участков представляет собой деревни, коттеджные и дачные поселки, садовые товарищества, лесные массивы. На разном удалении от границ участков расположены небольшие водные объекты, но, поскольку оцениваемые земельные участки имеют достаточно большую площадь, то расстояние до водоемов от различных точек участков варьируется.

Объект оценки имеет выгодное местоположение для его использования в соответствии с видом разрешенного использования, то есть для сельскохозяйственного производства. Однако, учитывая хорошую транспортную доступность, наличие лесных массивов, а также характеристику окружения, местоположение оцениваемых земельных участков является инвестиционно привлекательным для индивидуального жилого или дачного строительства.

Качественные и количественные характеристики земельных участков

Объект оценки представляет собой земельные участки категории земель - земли населенных пунктов (земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20) и земли сельскохозяйственного назначения (у остальных земельных участков) с разрешенным видом использования - для сельскохозяйственного производства. Участки имеют форму неправильного многоугольника, кроме земельного участка с кадастровым номером 50:28:0050421:31, который имеет форму прямоугольника. Данные о наличии или отсутствии улучшений на земельных участках не предоставлены. Согласно открытому источнику информации (информационный портал http://maps.yandex.ru/) строения отсутствуют. Данное обстоятельство не влияет на результат оценки, поскольку земельные участки оцениваются без учета стоимости улучшений. Коммуникации расположены по границам участков и могут быть проведены, так как рядом находятся коттеджные поселки и деревни.

Юридическое описание земельных участков

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФС0 № 1).

В соответствии со ст. 129 ГК РФ, часть 1: «0бъекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте».

Земельный участок представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Описание правового статуса объекта оценки

Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20 относится по правовому статусу земель к категории земель - земли населенных пунктов. В соответствии со статьей 83 Земельного Кодекса РФ землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- жилым;
- общественно-деловым;
- производственным;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационным;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иным территориальным зонам.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Оцениваемый земельный участок имеет вид разрешенного использования - для сельскохозяйственного производства. Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.

Согласно определениям, которые даны отраслевыми законами, регламентирующим деятельность в сфере сельского хозяйства под сельскохозяйственным производством признается совокупность видов экономической деятельности по выращиванию, производству и переработке сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, в том числе оказание соответствующих услуг.

Таким образом, оцениваемый земельный участок в соответствии с его правовым статусом предоставлен для нужд сельского хозяйства и не может быть использован для других целей без изменения целевого назначения. Разрешенное использование земельного участка предполагает ведение сельскохозяйственного производства.

Остальные земельные участки (кроме земельного участка с кадастровым номером 50:28:0010618:20) относятся по правовому статусу земель к категории земель - земли сельскохозяйственного назначения. В соответствии со статьёй 77 Земельного

Кодекса РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Нормативно-правовыми актами установлено, что использование сельскохозяйственных земель возможно в следующих формах:

- для ведения сельскохозяйственного производства;
- для иных целей, включая такие формы использование как под крестьянское (фермерское) хозяйство, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество, дачное строительство.

Согласно определениям, которые даны отраслевыми законами, регламентирующим деятельность в сфере сельского хозяйства под сельскохозяйственным производством признается совокупность видов экономической деятельности по выращиванию, производству и переработке сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, в том числе оказание соответствующих услуг.

Таким образом, оцениваемые земельные участки в соответствии с их правовым статусом предоставлены для нужд сельского хозяйства и не могут быть использованы для других целей. Разрешенное использование земельных участков предполагает ведение сельскохозяйственного производства.

Имущественные права на объект оценки и существующие ограничения (обременения права)

Для целей проведения данной оценки Заказчиком были предоставлены свидетельства о государственной регистрации права собственности (см. Приложение № 3 к 0тчету).

Задачей оценки является определение рыночной стоимости земельных участков, составляющих активы Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда.

В настоящее время основной нормативной базой, регулирующей функционирование инвестиционных фондов (в том числе, паевых), служат следующие документы:

- Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) (в действующей редакции);
- Федеральный закон от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (в действующей редакции);
- Федеральный закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «0 государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в действующей редакции);
- Приказ Федеральной регистрационной службы от 25 июля 2007 г. № 157 «Об утверждении методических рекомендаций об особенностях государственной регистрации прав на недвижимое имущество, находящееся в составе паевого инвестиционного фонда, и сделок с ним» (в действующей редакции);
- Приказ ФСФР РФ от 15 июня 2005 г. N 05-21/пз-н «Об утверждении Положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов,

расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию» (в действующей редакции).

Так, согласно статье 10 Федерального закона «Об инвестиционных фондах», паевым инвестиционным фондом (ПИФ) называется обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией.

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.

Учредитель доверительного управления передает имущество управляющей компании для включения его в состав паевого инвестиционного фонда с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления.

Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются.

Согласно действующему законодательству (статья 14 Федерального закона «Об инвестиционных фондах»), инвестиционным паем является бездокументарная именная ценная бумага, удостоверяющая долю его владельца в праве собственности на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, а также право требовать от управляющей компании надлежащего доверительного управления ПИФом, право на получение денежной компенсации при прекращении договора доверительного управления ПИФом со всеми владельцами инвестиционных паев этого ПИФа.

Присоединяясь к договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, физическое или юридическое лицо тем самым отказывается от осуществления преимущественного права приобретения доли в праве собственности на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд (статья 11 закона).

Требования к составу активов паевого инвестиционного фонда определяются инвестиционной декларацией, содержащейся в правилах доверительного управления этим паевым инвестиционным фондом, при этом недвижимое имущество может входить только в состав активов закрытого паевого инвестиционного фонда (статья 33 закона).

Согласно Заданию, на оценку оцениваемым правом на анализируемые в настоящем Отчете участки является право общей долевой собственности. Право собственности регламентируется статьей 209 части 1 Гражданского кодекса РФ:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным

правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Общая долевая собственность представляет собой отношения по принадлежности составляющего единое целое имущества одновременно нескольким лицам с определением их долей в праве на данное имущество. Размер долей конкретных участников отношений общей долевой собственности определяется либо законом (например, при наследовании), либо соглашением участников общей долевой собственности (например, договор простого товарищества). Если размер долей участников долевой собственности не может быть определен на основании закона и не установлен соглашением ее участников, доли признаются равными.

На дату оценки (25 марта 2019 г.) оцениваемое имущество находится в общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Понятие общей долевой собственности указано в статье 244 ГК РФ, в соответствии с которой имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, то есть в данном случае управляющей компанией в соответствии с правилами доверительного управления. Однако, в соответствии со статьей 13.2 ФЗ «Об инвестиционных фондах» управляющая компания не вправе распоряжаться имуществом, переданным в оплату инвестиционных паев, за исключением случая включения такого имущества в состав паевого инвестиционного фонда или возврата лицу, передавшему указанное имущество в оплату инвестиционных паев.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемым судом. Собственник, предоставляя свои правомочия по договору доверительного управления другому лицу, остается собственником, поскольку осуществление указанных правомочий происходит в его интересах. Доверительный управляющий лишен возможности управлять имуществом в своих интересах, как бы широки ни были его права, и подчинен воле собственника, направленной на получение разумной выгоды от использования его имущества.

На дату оценки (25 марта 2019 г.) имущество имеет ограничения (обременения) права - доверительное управление. Согласно ФЗ №122 от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в действующей редакции) обременения - это стесняющие собственника условия при осуществлении им своих прав. В качестве обременений могут выступать сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, арест имущества и другие. Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд и является обременением, подлежащим государственной регистрации.

Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется главой 53 Гражданского кодекса РФ. Доверительное управление имуществом заключается в том, что одна сторона передает другой имущество на определенный срок в доверительное управление, которая в свою очередь осуществляет управление этим имуществом в интересах учредителя управления.

Для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, так как при продаже

ЗПИФом земельных участков, у нового правообладателя данный земельный участок будет на праве собственности.

То есть статус общей долевой собственности связан именно с собственником, а не с самим имуществом.

На дату оценки (25 марта 2019 г.) имущество имеет ограничения (обременения) права - арест имущества. Согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) к объектам оценки относятся: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

В соответствии со ст. 128 ГК РФ, часть 1: «К объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага».

В соответствии со ст. 129 ГК РФ, часть 1: «Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте».

На оцениваемое имущество наложен арест, то есть оцениваемое имущество в текущем состоянии имеет ограничение в обороте и не относится к объектам гражданских прав, в отношении которых установлена возможность их участия в гражданском обороте. Арест наложен на основании Постановлений Тверского суда г. Москвы от 25 октября 2011 г. и от 12 сентября 2012 г. 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.

Таким образом, оцениваемые земельные участки являются объектами гражданских прав, на которые наложен арест, то есть ограничение в обороте. Для возможности определения рыночной стоимости объекта, а также исходя из результатов использования оценки, расчет стоимости земельных участков производился из допущения, что арест будет снят.

На дату оценки (25 марта 2019 г.) земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050209:0006, 50:28:0010618:0020 имеют ограничения (обременения) права - ипотека.

На все земельные участки, входящие в состав Фонда, наложен арест на основании Постановлений Тверского суда г. Москвы от 25.10.2011 г. и от 12.09.2012 г. Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 19 июня 2014 г. по делу № А41-18365/11 признано (восстановлено) право залога АО БТА Банк на земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050209:0006, 50:28:0010618:0020; оставлено в силе Постановление 10-го Арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014 г. в той части, что сделка по передаче указанных земельных участков в оплату инвестиционных паев Фонда признана недействительной, в применении последствий ее недействительности отказано. Определением Верховного Суда РФ №305-ЭС14-2217 от 15

правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Общая долевая собственность представляет собой отношения по принадлежности составляющего единое целое имущества одновременно нескольким лицам с определением их долей в праве на данное имущество. Размер долей конкретных участников отношений общей долевой собственности определяется либо законом (например, при наследовании), либо соглашением участников общей долевой собственности (например, договор простого товарищества). Если размер долей участников долевой собственности не может быть определен на основании закона и не установлен соглашением ее участников, доли признаются равными.

На дату оценки (25 сентября 2018 г.) оцениваемое имущество находится в общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Понятие общей долевой собственности указано в статье 244 ГК РФ, в соответствии с которой имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, то есть в данном случае управляющей компанией в соответствии с правилами доверительного управления. Однако, в соответствии со статьей 13.2 ФЗ «Об инвестиционных фондах» управляющая компания не вправе распоряжаться имуществом, переданным в оплату инвестиционных паев, за исключением случая включения такого имущества в состав паевого инвестиционного фонда или возврата лицу, передавшему указанное имущество в оплату инвестиционных паев.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемым судом. Собственник, предоставляя свои правомочия по договору доверительного управления другому лицу, остается собственником, поскольку осуществление указанных правомочий происходит в его интересах. Доверительный управляющий лишен возможности управлять имуществом в своих интересах, как бы широки ни были его права, и подчинен воле собственника, направленной на получение разумной выгоды от использования его имущества.

На дату оценки (25 сентября 2018 г.) имущество имеет ограничения (обременения) права - доверительное управление. Согласно ФЗ №122 от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в действующей редакции) обременения - это стесняющие собственника условия при осуществлении им своих прав. В качестве обременений могут выступать сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, арест имущества и другие. Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд и является обременением, подлежащим государственной регистрации.

Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется главой 53 Гражданского кодекса РФ. Доверительное управление имуществом заключается в том, что одна сторона передает другой имущество на определенный срок в доверительное управление, которая в свою очередь осуществляет управление этим имуществом в интересах учредителя управления.

Для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, так как при продаже

ЗПИФом земельных участков, у нового правообладателя данный земельный участок будет на праве собственности.

То есть статус общей долевой собственности связан именно с собственником, а не с самим имуществом.

На дату оценки (25 сентября 2018 г.) имущество имеет ограничения (обременения) права - арест имущества. Согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) к объектам оценки относятся: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

В соответствии со ст. 128 ГК РФ, часть 1: «К объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага».

В соответствии со ст. 129 ГК РФ, часть 1: «Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте».

На оцениваемое имущество наложен арест, то есть оцениваемое имущество в текущем состоянии имеет ограничение в обороте и не относится к объектам гражданских прав, в отношении которых установлена возможность их участия в гражданском обороте. Арест наложен на основании Постановлений Тверского суда г. Москвы от 25 октября 2011 г. и от 12 сентября 2012 г. 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.

Таким образом, оцениваемые земельные участки являются объектами гражданских прав, на которые наложен арест, то есть ограничение в обороте. Для возможности определения рыночной стоимости объекта, а также исходя из результатов использования оценки, расчет стоимости земельных участков производился из допущения, что арест будет снят.

На дату оценки (25 сентября 2018 г.) земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050209:0006, 50:28:0010618:0020 имеют ограничения (обременения) права - ипотека.

На все земельные участки, входящие в состав Фонда, наложен арест на основании Постановлений Тверского суда г. Москвы от 25.10.2011 г. и от 12.09.2012 г. Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 19 июня 2014 г. по делу № А41-18365/11 признано (восстановлено) право залога АО БТА Банк на земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050209:0006, 50:28:0010618:0020; оставлено в силе Постановление 10-го Арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014 г. в той части, что сделка по передаче указанных земельных участков в оплату инвестиционных паев Фонда признана недействительной, в применении последствий ее недействительности отказано. Определением Верховного Суда РФ №305-ЭС14-2217 от 15

октября 2014 г. по делу № А41-18365/11 в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании отказано. Записи о государственной регистрации в пользу АО «БТА Банк» ипотеки на земельные участки с кад. № 50:28:0050209:0006, 50:28:0010618:0020 внесены в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество 19.11.2014 соответственно за номерами 50-50-28/107/2014-637 и 50-50-28/107/2014-632.

Решением Арбитражного суда Московской области от 28.11.2014 г. по делу № А41-25756/12 обращено взыскание на указанные земельные участки. Данное решение вступило в силу с даты Постановления 10-го Арбитражного апелляционного суда от 11.06.2015 г., которым была оставлена без удовлетворения апелляционная жалоба управляющей компании. Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 06.11.2015 г. кассационная жалоба управляющей компании об отмене решения по делу № А41-25756/12 оставлена без удовлетворения. Определением Верховного Суда Российской Федерации № 305-КГ16-433 от 11 марта 2016 г. по делу № А41-25756/12 в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании отказано. На указанное Определение ВС РФ Управляющей компанией 11.04.2016 г. была подана надзорная жалоба Председателю Верховного суда РФ. Управляющей компанией получен ответ Верховного суда на заявление с приложенной копией письма от 12.05.2016 г. об отказе в удовлетворении надзорной жалобы.

Также Постановлением 10-го Арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 г. по делу № А41-18371/11 отменено Решение Арбитражного суда Московской обл. от 10.01.2014 г. и признано (восстановлено) право залога АО «БТА Банк» на земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 03 13:0031. Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 21 мая 2015 г. данный судебный акт оставлен в силе, в удовлетворении кассационной жалобы управляющей компании отказано. Определением Верховного Суда РФ №305-КГ15-11036 от 23 сентября 2015 г. по делу № А41-18371/11 в передаче кассационной жалобы управляющей компании для рассмотрения в судебном заседании отказано.

Решением Арбитражного суда Московской обл. от 30.06.2015 г. по делу № А41-25751/2012 обращено взыскание на земельный участок с кад. № 50:28:005 03 13:0031. Данное решение оставлено в силе Постановлением 10-го Арбитражного апелляционного суда от 08.12.2015 г. Указанное Постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.12.2015 г. оставлено в силе Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 07.04. 2016 г., в удовлетворении кассационной жалобы управляющей компании отказано. На Постановление Арбитражного суда Московского округа управляющей компанией подана кассационная жалоба в Верховный суд РФ. Определением Верховного Суда РФ от 08.08.2016 в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ управляющей компании было отказано. 11.08.2016 управляющая компания подала в ВС РФ надзорную жалобу на Постановление Арбитражного суда Московского округа от 07.04. 2016 г. 23.11.2016 г. Управляющей компанией получен ответ Верховного суда на заявление с приложенным письмом от 16.09.2016 г. об отказе в удовлетворении надзорной жалобы.

Также Постановлением 10-го Арбитражного апелляционного суда от 14.05.2015 г. по делу № А41-18373/11 постановлено следующее решение: - Признано (восстановлено) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на следующие земельные участки: - Земельный участок

площадью 324100 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0023, - Земельный участок площадью 544500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0015, - Земельный участок площадью 91500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0031, - Земельный участок площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0013, - Земельный участок площадью 29700 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0027

- Признана недействительной сделка по передаче ООО «ЦентрИнвест» Земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» - Применены следующие последствия недействительности сделки: - обязать Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» возвратить Обществу с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» земельные участки с кадастровыми номерами: 50:28:0050 313:0023; 50:28:0050 421:0015; 50:28:0050 421:0031; 50:28:0050 421:0013; 50:28:0050 313:0027. - Признано отсутствующим право доверительного управления в пользу ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» в отношении указанных Земельных участков.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 03.03.2016 г. по делу № А41-18373/11 Постановление 10-го Арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 г. отменено в части признания недействительными записей о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев, доверительного управления в пользу ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи»; восстановления регистрационных записей о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на указанные земельные участки. В остальной части Постановление 10-го Арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 г. оставлено без изменения. На Постановление Арбитражного суда Московского округа от 03.03.2016 г. по делу № А41-18373/11 управляющей компанией 04.07.2016 была подана надзорная жалоба Председателю Верховного суда РФ. 23.11.2016 г. Управляющей компанией получен ответ Верховного суда на заявление с приложенным письмом от 09.09.2016 г. об отказе в удовлетворении надзорной жалобы.

Решением Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017 г. по делу А41-19679/16 отказано в удовлетворении исковых требований ООО «ЦентрИнвест» к ООО УК «Джи Эйч Пи» о признании права собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:0031, входящим в состав ЗПИФ «Перспектива-фонд второй». На указанное решение Акционерным обществом «БТА Банк» (участвовало в деле А41-19679/16 в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора) подана апелляционная жалоба. Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.05.2017 г. по делу А41-19679/16 решение Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017 оставлено без изменения и вступило в силу с 17.05.2017 г. Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 29 августа 2017 г. по делу № А41-19679/2016 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 оставлено без изменения, кассационные жалобы АО «БТА Банк» и ООО «ЦентрИнвест» - без удовлетворения. Определением Верховного суда РФ от 22.12.2017 г. акционерному обществу «БТА Банк» отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ.

29 августа 2016 г. земельные участки кадастровые номера: 50:28:0050 313:0023; 50:28:0050

421:0015; 50:28:0050 421:0031; 50:28:0050 421:0013; 50:28:0050 313:0027 выбыли из состава Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива – фонд второй», органом по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним были внесены в ЕГРП записи о переходе права собственности на указанные в настоящем абзаце земельные участки к ООО «ЦентрИнвест» на основании Постановления 10-го Арбитражного апелляционного суда от 14.05.2015 г. по делу № А41-18373/11. По заявлению ООО УК «Джи Эйч Пи», поданному 06.10.2016 г. в Росреестр, по земельным участкам кадастровые номера: 50:28:0050 313:0023; 50:28:0050 421:0015; 50:28:0050 421:0031; 50:28:0050 421:0013; 50:28:0050 313:0027, в ЕГРП были внесены отметки о возражении лица, соответствующее право которого было зарегистрировано ранее.

Решением Арбитражного суда Московской области от 27.02.2017 г. по делу №А41-77480/16 отказано в удовлетворении исковых требований ООО УК «Джи Эйч Пи» к Росреестру по МО о признании незаконными действий Росреестра МО по внесению в ЕГРП записей о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050 313:0023; 50:28:0050 421:0015; 50:28:0050 421:0031; 50:28:0050 421:0013; 50:28:0050 313:0027; о признании недействительными указанных записей; о восстановлении регистрационных записей о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Перспектива-фонд второй» и доверительного управления в пользу ООО УК «Джи Эйч Пи» в отношении указанных земельных участков. Данное судебное решение было оставлено в силе Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу №А41-77480/16 от 05.05.2017 г. (вступило в силу 05.05.2017 г.), в удовлетворении апелляционной жалобы Управляющей компании отказано. Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 09 августа 2017 г. по делу №А41-77480/16 решение Арбитражного суда Московской области от 27.02.2017 и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.05.2017 по делу № А41-77480/2016 оставлены без изменения, кассационная жалоба ООО УК «Джи Эйч Пи» - без удовлетворения. 06.10.2017 года Управляющей компанией подана кассационная жалоба в судебную коллегию Верховного суда РФ по экономическим спорам. Определением Верховного суда по делу № А41-77480/2016 от 06.12.2017 г. управляющей компанией отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ.

14.07.2017 г. Арбитражный судом Московской области принято к производству исковое заявление ЗАО «Русская недвижимость» с требованиями обязать ООО УК «Джи Эйч Пи» передать ЗАО «Русская недвижимость» земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20, 50:28:0050209:6 и осуществить регистрацию перехода права собственности на указанные земельные участки от ООО УК «Джи ЭЙч Пи» к ЗАО «Русская недвижимость». Решением Арбитражного суда Московской области по делу №А41-54516/17 от 09.02.2018 г. удовлетворены требования ЗАО «Русская недвижимость» в части обязания Управляющей компании передать ЗАО «Русская недвижимость» земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0010618:20, 50:28:0050209:6. По апелляционной жалобе Управляющей компании Десятый арбитражный апелляционный суд 22.05.2018 г. вынес Постановление по делу №А41-54516/17, которым Решение Арбитражного суда Московской области от 09 февраля 2018 года по делу отменено, в удовлетворении исковых требований ЗАО «Русская недвижимость» отказано. Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 24.09.2018 г. по делу №А41-54516/17 Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 22 мая 2018 г. по делу №

А41-54516/17 оставлено без изменения, кассационная жалоба АО «БТА Банк» – без удовлетворения.

Решением Арбитражного суда Московской области по делу №А41-56575/17 от 08.12.2017 г. отказано в удовлетворении исковых требований ООО «ЦентрИнвест» к ООО УК «Джи Эйч Пи» об обязании передать земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050313:31. Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.02.2018 г. по делу № А41-56575/17 решение Арбитражного суда Московской области от 08.12.2017 г. по делу № А41-56575/17 оставлено без изменения, апелляционная жалоба АО «БТА Банк» – без удовлетворения. Постановлением Арбитражного суда московского Округа по делу №А41-56575/17 от 30.05.2018 г. 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 оставлено без изменения, кассационная жалоба АО «БТА Банк» – без удовлетворения.

Таким образом, Оценщик не имеет возможности ни учесть данное ограничение (обременение) при расчете стоимости оцениваемого земельного участка, ни сделать вывод о необходимости такого учета.

Какие-либо прочие ограничения (обременения) в отношении оцениваемого объекта недвижимости по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют. Дальнейший расчет производился при условии, что оцениваемый объект полностью свободен от каких-либо ограничений (обременений), а также то, что информация, представленная Заказчиком о наличии обременений, характеризуется полнотой и достоверностью.

Вывод: Один из оцениваемых земельных участков относится к категории земель населенных пунктов и имеет разрешенное использование для сельскохозяйственного производства. Все остальные земельные участки с таким же разрешенным использованием относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения. Оцениваемые земельные участки принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива - фонд второй». Настоящая оценка проводится без учета имеющихся обременений на оцениваемые земельные участки, а именно доверительного управления, ипотеки, ареста и охранной зоны, исходя из целей и задач оценки. Какие-либо прочие ограничения (обременения) у объекта оценки отсутствуют. Дальнейший расчет Оценщиком производился из допущения, что предоставленная Заказчиком информация характеризуется полнотой и достоверностью.

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

Настоящий раздел Отчета содержит описание общеэкономической ситуации в России.

Факторы и условия социально-экономического развития Российской Федерации в 2018 году.

Ключевые события 4 квартала 2018 года:

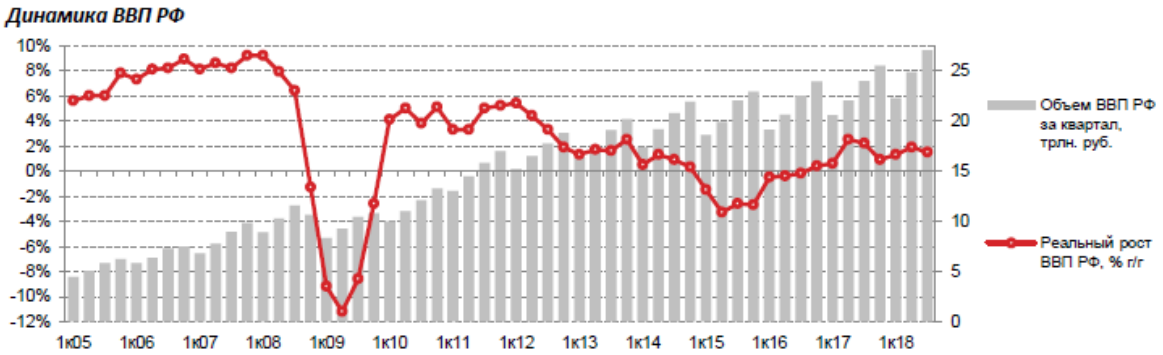
- Банк России в декабре повысил ключевую ставку на 0,25% до 7,75% и заявил о намерении возобновить покупку валюты с 15 января 2019 года. Регулятор подчеркнул «упреждающий» характер повышения ставки ввиду повышенных инфляционных рисков в краткосрочном периоде. Регулятор подтвердил, что до конца 2019 г. его денежнокредитная политика останется жесткой, однако в конце следующего года возможно возвращение к снижению ставок, если это позволит сделать состояние инфляционных ожиданий и санкционного фона;

- Moody's повысило прогноз для российского банковского сектора со «стабильного» на «позитивный», отметив, что в ближайшие полтора года качество активов банков продолжит улучшаться, а достаточность капитала – расти. ♣ ВВП РФ за 3к18 увеличился на 1,5% г/г. По оценке МЭР, рост экономики ускорился в октябре до 2,8% г/г за счет сельского хозяйства, промпроизводства и строительства, а в ноябре рост показателя составил 1,8% г/г. По итогам 11м18 МЭР оценивает рост экономики на уровне 1,8%;

- На фоне более высоких, чем ожидалось, нефтяных цен в 2018 г. профицит бюджета РФ по итогам 2018 г. составил рекордные 2,7% ВВП. Бюджет на 2019-2021 гг. также запланирован с профицитом: 1,8%, 1,0% и 0,6% ВВП соответственно;

- Представитель Госдепа США заявил о возможности введения новых санкций против России в перспективе 1-2 месяцев за инцидент в Керченском проливе.

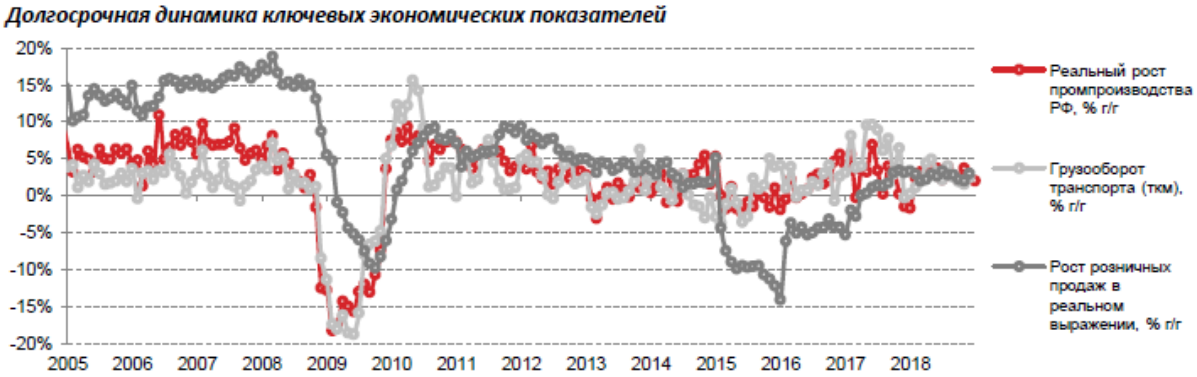
Основные макроэкономические индикаторы в 4 квартале 2018 года.



Рост ВВП РФ в 3к18 составил 1,5% г/г, по итогам 9м18 Росстат оценивает рост экономики РФ в 1,7% г/г. По оценке Минэкономразвития, в октябре 2018 г. ВВП увеличился

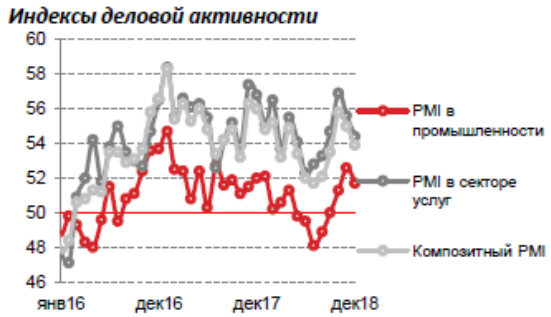
на 2,8 % г/г, а в ноябре рост составил 1,8% г/г. По итогам 11м18 МЭР оценивает рост показателя на уровне 1,8% г/г.

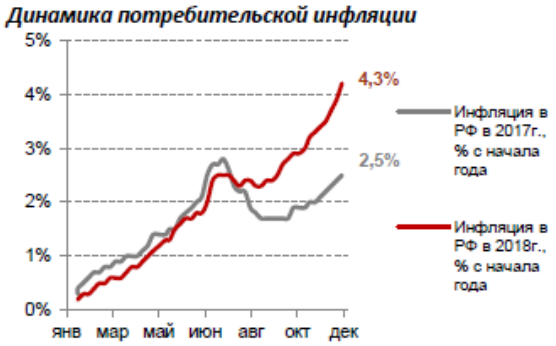
Росстат пересмотрел оценку ВВП за 2015-2017 гг.: согласно новым расчетам, в 2016 г. экономика РФ выросла на 0,3% (ранее оценки указывали на спад на 0,2%), а оценка за 2017 г. была повышена с 1,5% до 1,6%.

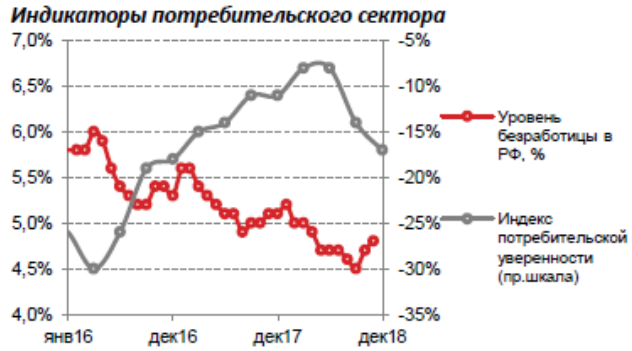


По итогам 12 месяцев 2018 г. промпроизводство в РФ выросло на 2,9% г/г. Обрабатывающие производства показали рост на 2,6% г/г, сектор добычи вырос на 4,1% г/г энергетика и водоснабжение выросли на 1,6-2,0%. Производство в сельском хозяйстве незначительно снизилось на фоне высокой базы 2017 г. Рост инвестиций в основной капитал за январь-сентябрь 2018 г. оценивается в 4,1% г/г.

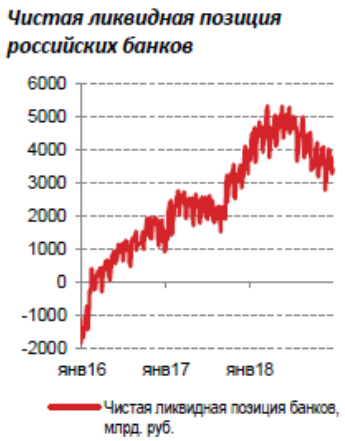
Потребительский сектор демонстрирует слабый рост: оборот розницы за 11м18 вырос всего на 2,6%, при этом на протяжении всего года показатель колебался в диапазоне 2,0-3,3%; динамика реальных располагаемых доходов населения не смогла по итогам года закрепиться в положительной зоне, в ноябре показатель снизился на 2,9% г/г, а по итогам 11м18 рост составил лишь 0,4% г/г. Индекс потребительской уверенности в 2п18 прервал двухлетний цикл роста и опустился до уровня декабря 2016 г. Инфляция ускорилась в конце года и по итогам декабря достигла 4,3%, превысив прогнозы МЭР и Банка России.



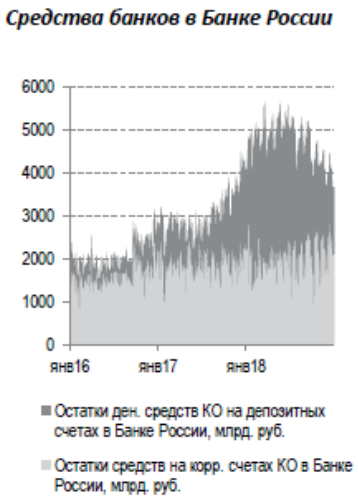




Анализ ситуации в банковском секторе и краткосрочный прогноз инфляции и процентных ставок

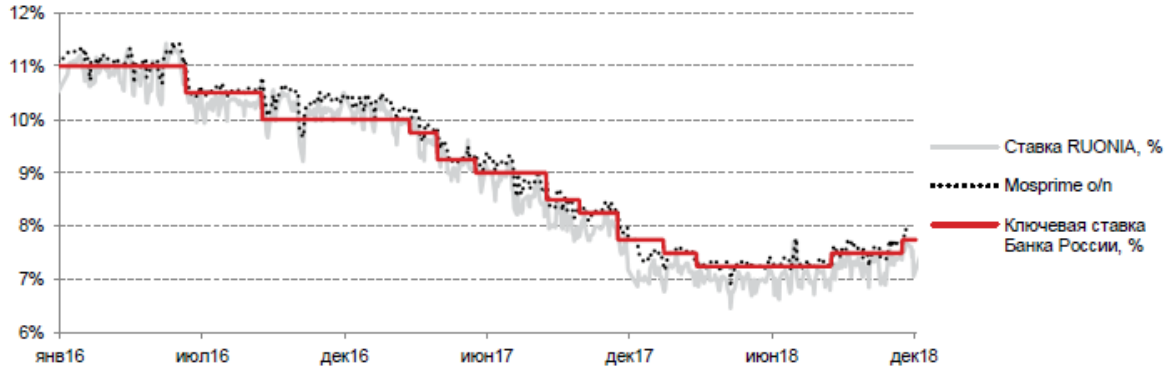


Без учета вложений в КОБР



В 4к18 чистая ликвидная позиция банков сократилась до 3,5-4,0 трлн. руб. на фоне уменьшения объемов денежных средств на депозитах в ЦБ до 1,5 трлн. руб. по сравнению с 2,0-2,5 трлн. руб. в конце сентября. Дополнительно позиция коммерческих банков в облигациях Банка России на конец 2018 г. сохраняется на уровне около 1,4 трлн. руб.

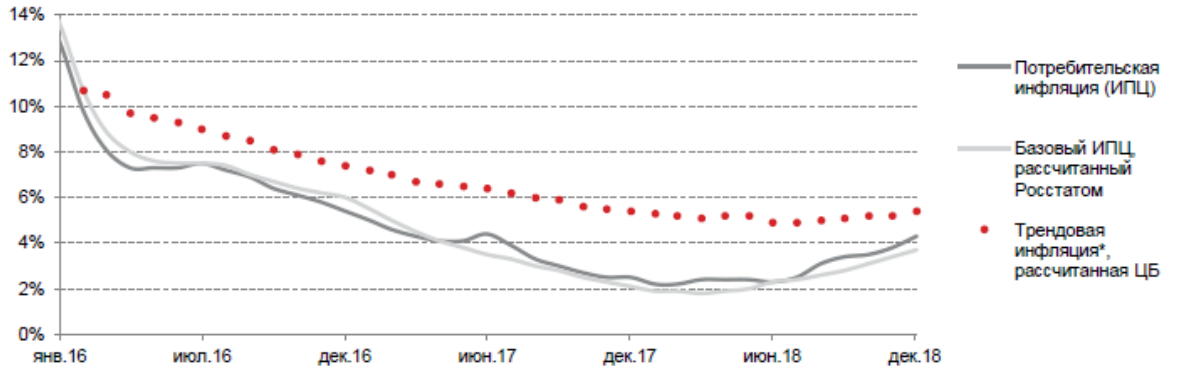
Ключевая ставка Банка России и ставки денежного рынка, %



Банк России в декабре принял решение повысить ключевую ставку до 7,75% на фоне ухудшения ситуации на глобальных финансовых рынках и снижения цен на нефть. Регулятор также учитывал в своем решении влияние повышения НДС на уровень потребительской инфляции в РФ, а также планы по возобновлению покупки валюты для Минфина с 15 января 2019 г.

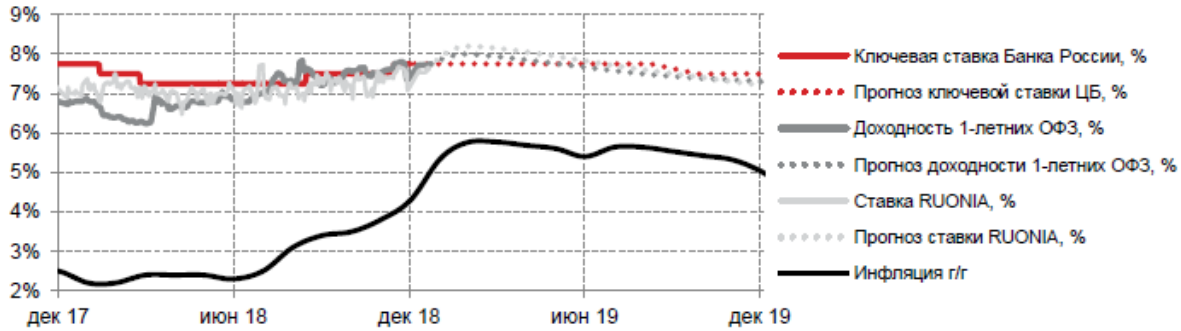
Инфляционные ожидания населения в декабре вновь превысили отметку 10%, трендовая инфляция по оценке Банка России выросла в декабре до 5,4% после того, как на протяжении года сохранялась в диапазоне 4,9-5,2%.

Динамика инфляции и базовой инфляции в РФ, % г/г



**Трендовая инфляция рассчитывается специалистами Банка России как прирост потребительских цен, очищенный от краткосрочных конъюнктурных колебаний, с целью прогнозирования будущей среднесрочной инфляции.*

Наш прогноз динамики инфляции и ключевой ставки ЦБ в 2019 г.



По оценке Банка России, потребительская инфляция к концу 2019 г. составит 5,0-5,5%, а в 1п19 может и превзойти этот уровень. Мы ожидаем, что в 1п19 показатель удержится ниже отметки в 6,0%, а к концу года опустится до 5,0% г/г по мере того как эффект ускорения инфляции в 4к18 сойдет на нет.

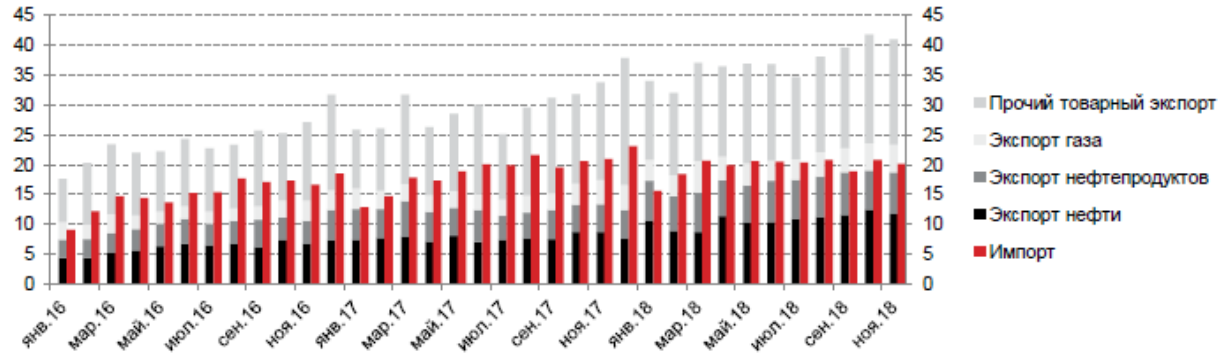
По заявлениям Банка России, в 2019 г. регулятор намерен сохранять умеренно-жесткую монетарную политику. Мы ожидаем, что ключевая ставка может быть понижена однократно на 0,25 п.п. осенью 2019 г., однако отмечаем, что момент принятия такого решения регулятором будет зависеть от множественных факторов, включая динамику потребительских цен, экономическую активность, ситуацию на финансовых рынках, а также внешнеполитический (и санкционный) фон.

Анализ компонентов платежного баланса и краткосрочный прогноз динамики курса рубля

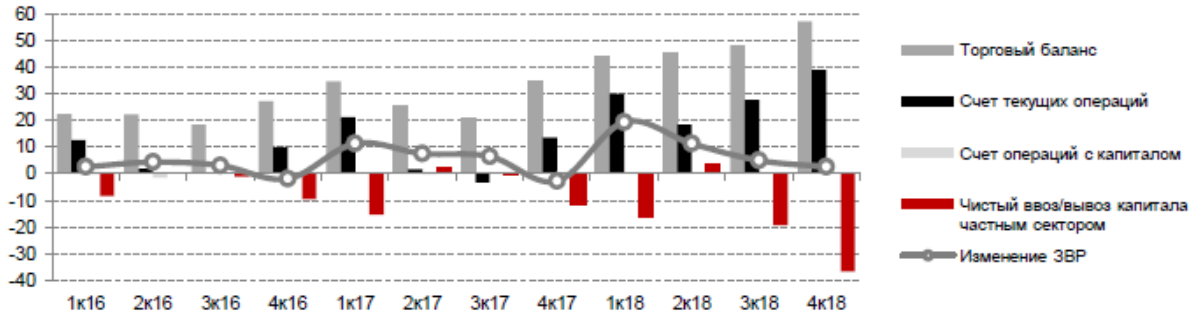
Динамика цен на нефть Brent

После попытки повысить объем добычи нефти ОПЕК+ в середине года, на декабрьском заседании организации было принято решение о снижении добычи, т.е. де-факто возвращении к прежним уровням. Мера позволила остановить падение нефтяных котировок, однако средняя цена нефти Urals снизилась с $78/барр. в сентябре до $57,6/барр. в декабре и составила $70/барр. по итогам 2018 года. Среднегодовая цена Brent составила $71,7/барр.

Компоненты торгового баланса РФ, млрд. долл.



Платежный баланс РФ, млрд. долл.



Стоимостная доля нефтегазового экспорта в общем объеме экспорта из РФ стабилизировалась в 2п18 в диапазоне 57-58%, что несколько выше уровней 2017 г. на фоне более высоких цен на нефть. Динамика импорта резко ухудшилась начиная с июня, и в августе-ноябре наблюдалось небольшое снижение г/г по сравнению с ростом свыше 20% в январе-феврале. Профицит торгового баланса РФ по итогам 2018 г. суммарно составил $194 млрд. против $115 млрд. за 2017 г.

По оценке Банка России, профицит текущего счета платежного баланса РФ за 2018 г. вырос до $115 млрд. (рост в 3,5 раза год к году) на фоне благоприятных цен на нефть и роста сальдо торгового баланса. Объем вывоза капитала частным сектором по итогам года составил $68 млрд. против $25 млрд. в 2017 г., в том числе в 4к18 отток капитала составил $36,5 млрд. В 2019 году регулятор прогнозирует отток капитала в размере $20 млрд.

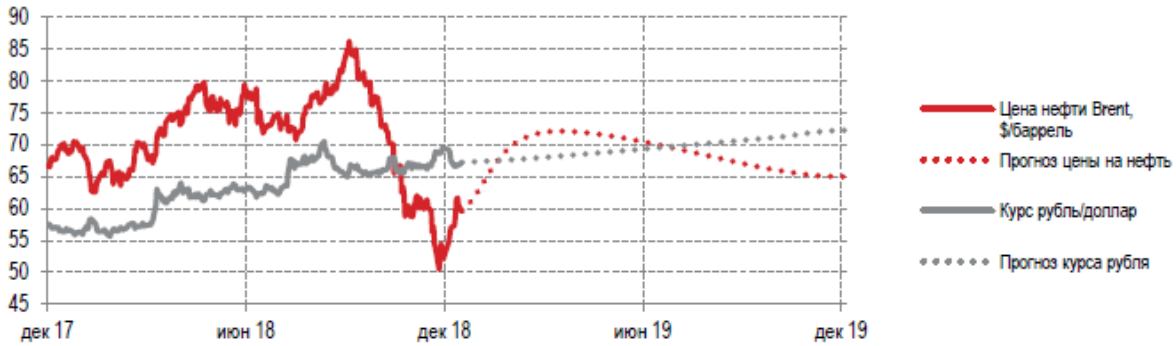
Оценка Банка России выплат по внешнему долгу, млн. долл.*

	2017	1п18	2п18	2018	янв.19	фев.19	мар.19
Общие предстоящие выплаты	39 712	30 237	16 291	46 528	800	772	3 316
Чистые выплаты	24 911	17 381	11 130	28 511	800	772	3 102
Внутригрупповое финансирование, %	37,3%	42,5%	31,7%	38,7%	0,0%	0,0%	6,5%

**по 40 крупнейшим заемщикам-нефинансовым организациям*

По оценкам Банка России, объем чистых выплат по внешнему долгу, включая основной долг и проценты, в 4к18 составил $20,8 млрд., в том числе на крупнейших нефинансовых заемщиков приходилось $5,4 млрд. В январе-марте 2019 г. объем выплат оценивается в $10,5 млрд. с учетом корректировок на внутригрупповые расчеты (в 1,6 раза ниже, чем в 1к18), в том числе $4,7 млрд. выплат будет приходиться на крупнейших заемщиков.

Наш прогноз динамики цен на нефть и курса рубля в 2019 г.

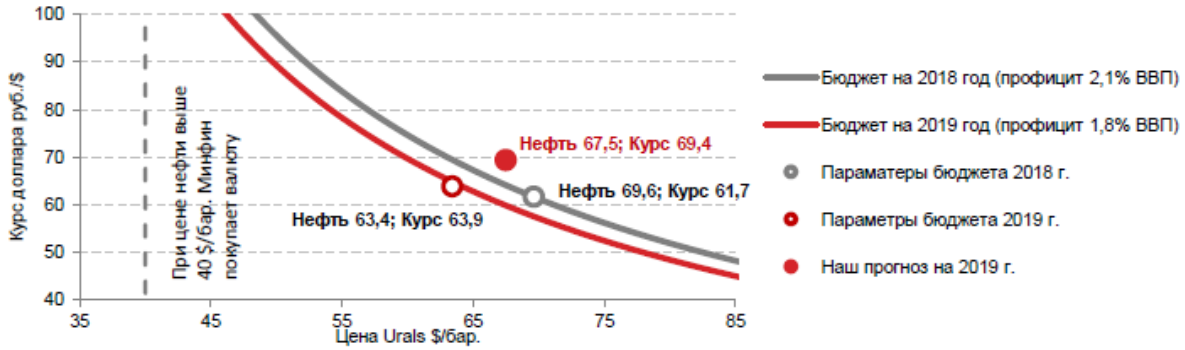


В 4к18 на фоне новостей о росте добычи нефти в США, увеличении поставок со стороны ОПЕК+ и меньшем, чем ожидалось, снижении экспорта нефти из Ирана рост котировок сменился значительной коррекцией: с максимальных значений цена Brent упала к концу года на 37%. Резкий разворот тренда вынудил страны ОПЕК+ принять решение о новом сокращении поставок нефти по итогам декабрьского заседания.

В январе котировки нефти стабилизировались вблизи $60 за баррель марки Brent, и мы ожидаем, что в течение 2019 г. цена нефти может вновь превысить $70/барр. на конъюнктурных новостях, а среднегодовая цена сформируется на уровне $67-68/барр. Среднегодовой курс рубля мы ожидаем в диапазоне 69-70 руб. за доллар США в 2019 г. на фоне возобновления покупок валюты Банком России.

Последние поправки в бюджет РФ предполагают среднюю цену нефти на уровне $63,4/барр. в 2019 г. и среднегодовой курс в 63,9 руб./долл. При указанных параметрах Минфин оценивает профицит бюджета (поддержанный ростом НДС) на уровне 1,8% ВВП РФ. Объем «дополнительных» нефтегазовых доходов бюджета (т.е. ожидаемых к получению сверх бюджетного правила) в 2019 г. прогнозируется на уровне порядка 3,2% ВВП.

Соотношение курса рубля и цены на нефть, необходимое для сохранения* заданного дефицита бюджета



По итогам 2018 г. профицит федерального бюджета РФ составил 2,7% ВВП против запланированных 2,1%. Размер ФНБ на конец 2018 г. составил 4,0 трлн. руб., а к концу 2019 г. Минфин ожидает увеличения Фонда до 7,8 трлн. руб. или 7,4% ВВП, что превысит целевой уровень в 7,0% ВВП. Для пополнения ФНБ в рамках бюджетного правила Минфин запланировал на январь 2019 г. покупку валюты на 266 млрд. руб., что соответствует почти двукратному снижению после рекордных объемов в октябре-ноябре 2018 г. (476 и 526 млрд. руб. соответственно).

Прогноз макроэкономических параметров

После коррекции нефтяных цен в 4к18 аналитики понизили свои ожидания на 2019 г.: консенсус-прогноз Bloomberg был снижен с $72,8/барр. до $70,0/барр. Умеренный оптимизм в отношении экономики США сохраняется, однако прогнозы по экономике еврозоны были ухудшены, в том числе снизилась доля аналитиков, допускавших повышение ставки ЕЦБ в 2019 г. На фоне торговых войн прогноз по росту ВВП Китая был снижен с 6,3% до 6,2% в 2019 г., а на 2020 г. ожидается рост на уровне 6,0%.

Консенсус-прогноз ВВП РФ на 2018 год был понижен до 1,6%, прогноз на 2019 г. остался без изменений. Среднегодовая инфляция в 2019 г. ожидается на уровне 4,9%, при этом по итогам 1к19 прогнозируется всплеск до 5,3%. Снижение ставки ЦБ, по мнению большинства аналитиков, наиболее вероятно не ранее 2п19.

Консенсус-прогноз по показателям ключевых экономик в 2019-2020 гг.

	2017 (факт)	3к18 (факт)	2018		2019		2020	
Цена на нефть Brent, $/барр. (средняя)	54,7	75,8	71,7	▼	70,0	▼	71,3	▲
Экономика США								
Рост ВВП, % г/г	2,3%	3,0%	2,9%	--	2,6%	▲	1,9%	--
Инфляция, % г/г	2,1%	2,6%	2,4%	▼	2,2%	▼	2,2%	▼
Безработица, %	4,4%	3,8%	3,9%	--	3,6%	--	3,6%	▼
Базовая ставка ФРС, % (на конец периода)	1,50%	2,25%	2,50%	--	3,05%	--	2,95%	▼
Экономика Еврозоны								
Рост ВВП, % г/г	2,3%	1,6%	1,9%	▼	1,6%	▼	1,5%	▼
Инфляция, % г/г	1,5%	2,1%	1,8%	▲	1,7%	▼	1,6%	▼
Безработица, %	9,1%	8,1%	8,2%	▼	7,9%	--	7,7%	▲
Ключевая ставка ЕЦБ, % (на конец периода)	0,00%	0,00%	0,00%	--	0,10%	▼	0,45%	▼
Курс евро/доллар (на конец периода)	1,20	1,16	1,15	▼	1,20	▼	1,24	▼
Экономика Китая								
Рост ВВП, % г/г	6,9%	6,5%	6,6%	--	6,2%	▼	6,0%	--
Экономика РФ								
Рост ВВП, % г/г	1,5%	1,5%	1,6%	▼	1,5%	--	1,7%	--
Инфляция, % г/г (средняя)	3,7%	3,0%	2,9%	▲	4,9%	▲	4,0%	--
Курс рубль/доллар (на конец периода)	57,7	65,6	69,4	▲	67,1	▲	66,5	▼
Ставка Банка России, % (на конец периода)	7,75%	7,50%	7,75%	▲	7,40%	▲	7,05%	▲

Источник: Bloomberg

В рамках базового сценария на 2019 г. мы прогнозируем, что цена на нефть будет находиться преимущественно в диапазоне $65-70 за баррель Brent, при этом в 1п19 возможно превышение указанного уровня. Среднегодовая цена Brent сформируется на уровне $67-68 за баррель. На 2019 г. мы закладываем умеренное ослабление рубля и ожидаем, что к концу года курс может превысить отметку в 70 рублей за доллар США. Мы прогнозируем рост ВВП РФ на 1,5% в 2019 году и ожидаем, что инфляция на конец года составит около 5,0%.

- Мы ожидаем, что Банк России оставит ключевую ставку без изменений как минимум в 1п19: в отсутствии негативных геополитических новостей мы полагаем, что у регулятора не возникнет потребности в новом ужесточении монетарной политики. При этом мы полагаем, что регулятор может использовать механизм приобретения валюты на рынке в качестве инструмента сглаживания колебаний курса и предотвращения укрепления рубля. На долговых рынках мы не ожидаем существенных изменений в доходностях рублевых инструментов в 2019 г. с учетом того, что, по нашим прогнозам, ключевая ставка Банка России большую часть года будет находиться на уровне 7,75%.

- **В пессимистичном сценарии** мы допускаем краткосрочную просадку цен на нефть до отметки около $45/барр., при этом среднегодовой показатель сформируется в диапазоне $50-53/барр. Курс рубля на конец года составит 74-75 руб. за доллар США. Прочие параметры негативного сценария мы оставляем без изменения: падение ВВП РФ на 1,3%, ускорение инфляции до 5,5% и рост доходностей на долговом рынке на 1,0-2,5 п.п.

- **В оптимистичном сценарии** мы предполагаем, что среднегодовая цена нефти превысит $80/барр. в 2019 г., при этом укрепление курса рубля будет сдерживаться покупками валюты со стороны ЦБ и Минфина. Инфляция по итогам года составит 4,5%, снижение ставок на долговом и денежном рынках возобновится.

Сценарный прогноз ключевых экономических индикаторов РФ в 2019 г.

	2014	2015	2016	2017	2018	Прогноз на 2019		
						базовый	пессим.	оптим.
Вероятности сценариев						***55%***	***30%***	***15%***
Реальный рост ВВП, %	0,7%	-2,5%	0,3%	1,6%	1,8%*	1,5%	-1,3%	2,5%
Рост промышленного производства, %	1,7%	-3,4%	1,3%	1,0%	2,9%	2,4%	-2,0%	5,0%
Инфляция, % (декабрь к декабрю)	11,4%	12,9%	5,4%	2,5%	4,3%	5,0%	5,5%	4,5%
Уровень безработицы, %	5,2%	5,6%	5,3%	5,1%	4,8%*	5,0%	-	-
Реальный рост заработной платы, %	1,2%	-9,0%	0,8%	3,4%	7,4%*	2,5%	1,5%	3,5%
Рост оборота розничной торговли, %	2,7%	-10,0%	-4,6%	1,2%	2,6%*	2,0%	-	-
Цена нефти Brent, $/барр. (средняя за период)	99,4	53,6	45,1	54,7	71,7	67,5	51,6	81,5
Курс рубль/доллар (среднее за период)	38,7	61,3	67,0	58,3	62,8	69,4	75,4	62,5
Курс рубль/доллар (на конец года)	60,7	72,5	61,5	57,7	69,4	72,3	74,3	65,4

** Данные за 11 месяцев 2018 г.*

Сценарный прогноз динамики финансовых рынков в 2019 г.

	2014	2015	2016	2017	2018	Прогноз на 2019		
						базовый	пессим.	оптим.
Ключевая ставка ЦБ (1-нед. РЕПО), %	17,0%	11,0%	10,0%	7,75%	7,75%	7,5%	9,0%	7,0%
Ставка по депозитам (1 год) в банках 1 эшелона	17,0%	10,8%	9,0%	7,3%	8,6%	8,3%	10,9%	6,9%
Доходность 1-летних ОФЗ, % (на конец года)	14,9%	10,3%	8,7%	6,7%	7,3%	7,3%	9,4%	6,6%
Доходность 5-летних ОФЗ, % (на конец года)	15,3%	9,9%	8,3%	7,1%	8,4%	8,7%	9,5%	7,1%
Доходность 1-летних корпоративных облигаций 1 эшелона (на конец года)	16,0%	11,2%	9,6%	7,8%	8,3%	8,6%	10,6%	8,0%
Индекс Cbonds (на конец года)	368,0	432,7	487,5	546,9	570,9	605-620	620-630	610-620
- рост, % (декабрь к декабрю)	0,1%	17,6%	12,7%	12,2%	4,4%	+6-9%	+9-10%	+7-9%
Индекс ММВБ (на конец года)	1397	1761	2233	2110	2369	2500-2600	1900-2000	2600-2800
- рост, % (декабрь к декабрю)	-7,1%	26,1%	26,8%	-5,5%	12,3%	+6-10%	-20-16%	+10-18%
Композитный индекс ПР (20% ММВБ + 80% IFX-Cbonds)	-1,3%	19,3%	15,5%	8,6%	6,0%	+6-9%	+3-5%	+7-11%

Источник: https://www.ucsys.ru.

Загородная недвижимость Подмосковья

Аналитики компании «Метриум» подвели итоги года на первичном рынке загородной недвижимости. Объем предложения сократился на 25%. Средняя цена квадратного метра увеличилась на 19%.

По данным «Метриум», в конце 2018 года на первичном рынке загородной недвижимости Московского региона[1] насчитывалось 37 коттеджных поселков с 770 домовладениями. За год выборка сократилась на 25%, за квартал — на 10,8%. Причиной столь заметного сокращения предложения является вымывание наиболее ликвидных коттеджей в совокупности с низкой девелоперской активностью. За анализируемый период продажи открылись в одном новом проекте («Спас-Каменка»).

По итогам 2018 года более 75% продаваемых домовладений были сосредоточены на трех направлениях: Дмитровском, Рублево-Успенском и Киевском. Доля предложения на Дмитровском шоссе увеличилась на 6,6 п.п. ввиду поступления в реализацию КП «Спас-Каменка». Число коттеджей на Новорижском шоссе, напротив, сократилось за счет приостановки продаж в КП «Рига Парк» и составило 19,3% рынка (-11,5 п.п.). Доля Минского шоссе незначительна — 4,8% (+0,2 п.п.).

Распределение объема предложения по направлениям (поселки)

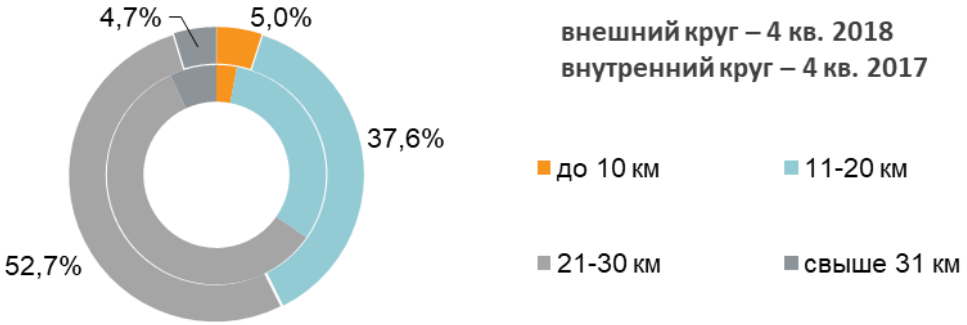
Источник: «Метриум»

Распределение объема предложения по направлениям (домовладения)

Источник: «Метриум»

В структуре предложения по удаленности от МКАД наибольший объем приходится на пояс 21-30 км (52,7%, −5,7 п.п.) и 11-20 км (37,6%, +5,9 п.п.), составляя в совокупности 90% домовладений, отмечают аналитики «Метриум». Оставшиеся коттеджи и участки с подрядом находятся в ближайшем Подмосковье (до 10 км) и на удалении свыше 31 км от МКАД: 5% (+2 п.п.) и 4,7% (-2,2 п.п.) соответственно.

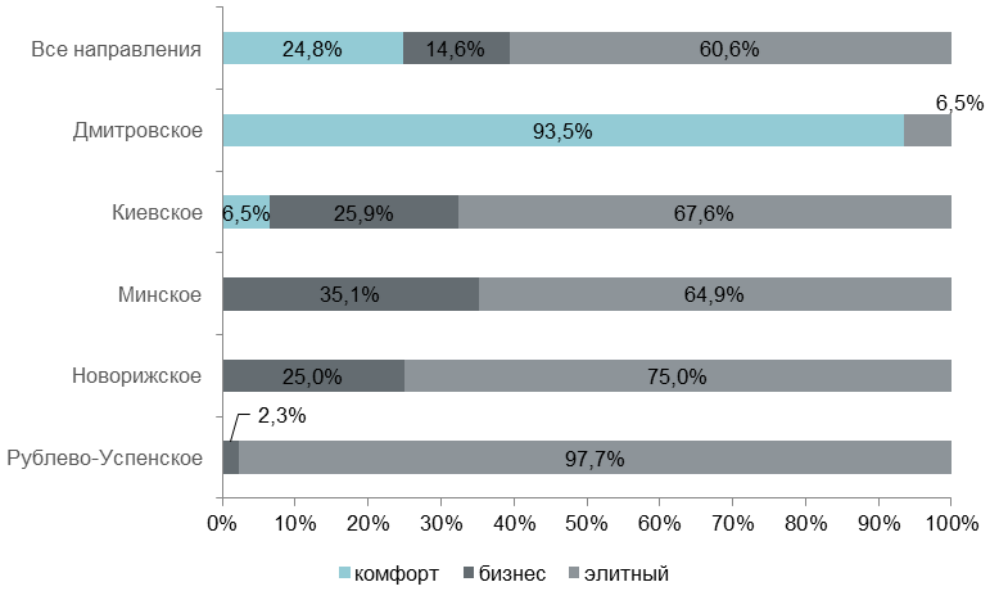
Распределение объема предложения по удаленности от МКАД (домовладения)



Источник: «Метриум»

Большая часть экспонируемых коттеджей и участков с подрядом относятся к элитному классу (60,6%; −0,9 п.п.). Предложение комфорт-класса занимает 24,8% (+11,5 п.п.) общего объема. Оставшаяся доля пришлась на бизнес-класс (14,6%; −10,6 п.п.).

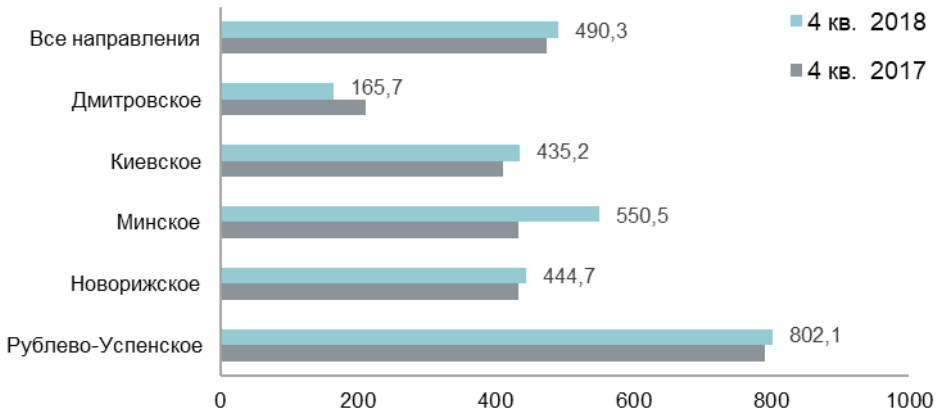
Распределение объема предложения по классам (домовладения)



Источник: «Метриум»

В 2018 году средняя площадь дома на первичном загородном рынке составила 490,3 кв.м (+3,6 п.п). Максимальный показатель традиционно фиксируется на Рублево-Успенскому направлении (802,1 кв. м, +1,4 п.п.), а минимальный — на Дмитровском (165,7; −21,5 п.п.), что связано с преобладанием здесь предложения комфорт-класса.

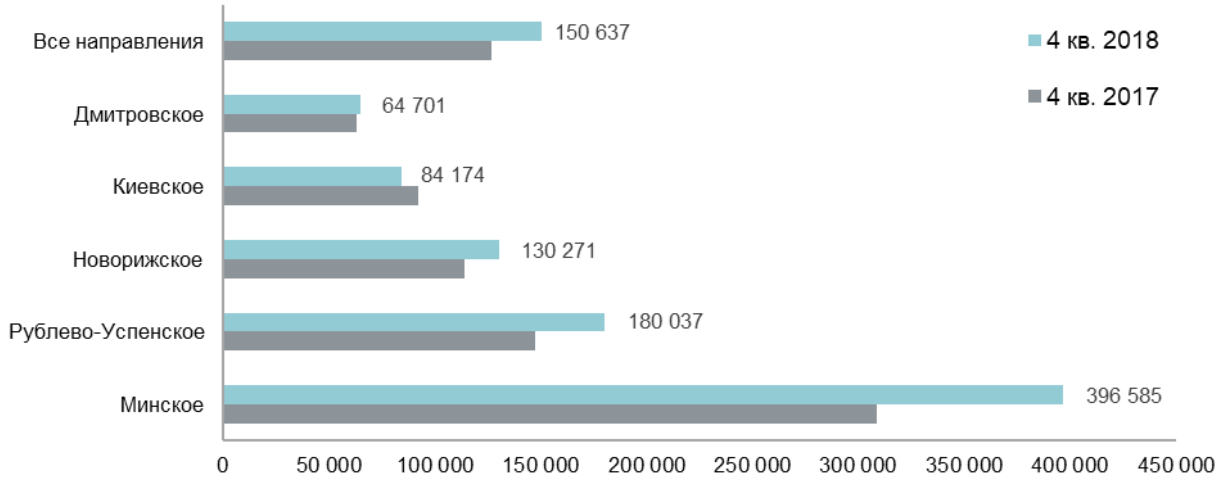
Средняя площадь дома в зависимости от направления, кв. м



Источник: «Метриум»

По подсчетам аналитиков «Метриум», в конце 2018 года средняя цена на первичном рынке загородного жилья составила 150 640 руб. за кв. м. В сравнении с предыдущим годом показатель значительно увеличился — на 19%. Стоимость возросла на всех направлениях, за исключением Киевского шоссе. Динамика обусловлена изменением структуры предложения и ослаблением курса рубля, так как часть лотов экспонируется в валюте.

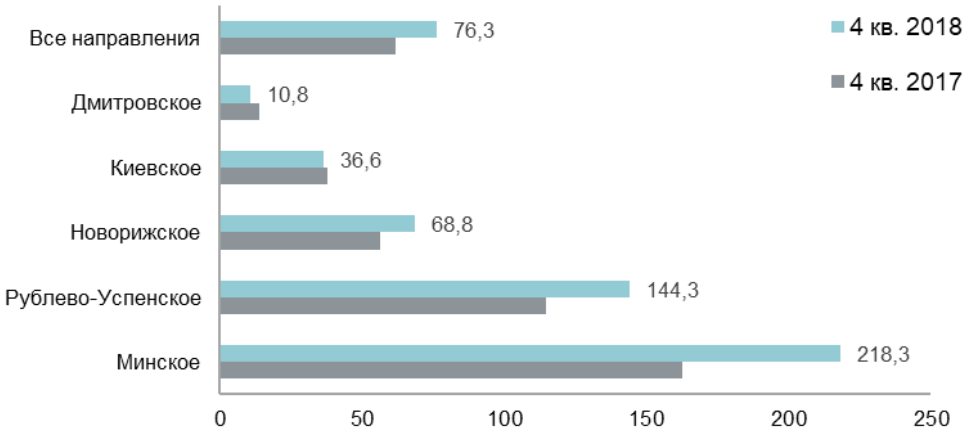
Средняя цена домовладения в зависимости от направления, руб. за кв. м.



Источник: «Метриум»

К концу 2018 года средняя стоимость домовладения составила 76,3 млн руб. За отчетный период она выросла на 23,2%. Динамика цены в зависимости от направления была разнонаправленной. Так, средний бюджет увеличился на Минском (+34,2%), Рублево-Успенском (+25,7%) и Новорижском шоссе (+21,8%). В связи с ростом доли комфорт-класса в общей структуре предложения, снижение цены наблюдалось на Дмитровском (-23,6%) и Киевском шоссе (-3,4%).

Средняя стоимость домовладения в зависимости от направления, млн руб.



Источник: «Метриум»

Основные тенденции

- Низкая девелоперская активность

«Низкая девелоперская активность отмечается на рынке загородной недвижимости на протяжении последних нескольких лет, и 2018 год не стал исключением, — комментирует Илья Менжунов, управляющий директор „Метриум Премиум", участник партнерской сети CBRE. — Так, на рассматриваемых направлениях за прошедшие 12 месяцев появился только один новый проект коттеджного поселка, в котором

предлагаются участки с подрядом. Для сравнения — в 2016 году в продаже также появился один новый КП, а в 2017 году — два».

- Дефицит ликвидного предложения

«Рынок затоварен морально устаревшими домами, а новые ликвидные коттеджи — в дефиците, — отмечает Илья Менжунов. — При этом есть интерес к объектам, отвечающим современным требованиям. Мы наблюдаем вымывание наиболее ликвидных лотов, в результате чего объем предложения на рынке снижается. В нашей компании в 2018 году отмечено увеличение количества обращений клиентов по сравнению с 2017 годом. Кроме того, несмотря на общую тенденцию к большей рациональности в подходе к выбору жилья, в прошедшем году были зафиксированы несколько очень крупных сделок с домами площадью до 700 кв. м.»

- Локальный рост цен

«Хотя средняя цена предложения на рынке существенно увеличилась, это связано преимущественно с изменением структуры предложения и вымыванием наиболее ликвидных лотов, а не с массовым повышением цен девелоперами, — обращает внимание Илья Менжунов. — В большинстве поселков расценки не изменились, а отдельные лоты даже подешевели. Вместе с тем в некоторых проектах был отмечен рост цен, обусловленный улучшением близлежащей социальной или транспортной инфраструктуры».

- Прогноз

«Стагнация, начавшаяся на рынке загородного жилья после кризиса 2008 года, вряд ли закончится в 2019 году, — резюмирует Илья Менжунов. — Для этого нет никаких предпосылок, и даже наоборот суровые экономические реалии определяют более осторожный прогноз. Востребованными могут оказаться только самые актуальные домовладения с функциональными планировками и оптимальной площадью, современной архитектурой, качественной отделкой. Продавцы неликвидных лотов будут вынуждены либо идти на дальнейшее снижение цен, либо ждать лучших времен».

[1] В обзоре представлен анализ рынка организованных коттеджных поселков Дмитровского, Киевского, Минского, Новорижского и Рублево-Успенского направлений, на которые приходится более половины предложения Московского региона. В расчет принимались проекты в пределах 35 км от МКАД, с объемом экспозиции свыше 5 коттеджей и/или земельных участков с подрядом.

https://www.metrium.ru/news/detail/itogi-goda-na-rynke-zagorodnoy-nedvizhimosti-2018/

Выводы по разделу:

Экономика:

- Банк России в декабре повысил ключевую ставку на 0,25% до 7,75%, что ведет к уменьшению денежного оборота в стране и к увеличению ставки по кредитам, ипотекам, вкладам.
- Усилились инфляционные риски: по итогам 2018 года инфляция составит 3,8-4,2%, а к концу 2019 года ускорится до 5-5,5%.
- Снижаются реальные располагаемые доходы населения.
- ВВП РФ за 3к18 увеличился на 1,5% г/г. По оценке МЭР, рост экономики ускорился в октябре до 2,8% г/г за счет сельского хозяйства, промпроизводства и строительства, а в ноябре рост показателя составил 1,8% г/г. По итогам 11м18 МЭР оценивает рост экономики на уровне 1,8%.

- На фоне более высоких, чем ожидалось, нефтяных цен в 2018 г. профицит бюджета РФ по итогам 2018 г. составил рекордные 2,7% ВВП. Бюджет на 2019-2021 гг. также запланирован с профицитом: 1,8%, 1,0% и 0,6% ВВП соответственно.
- Потребительский сектор демонстрирует слабый рост: оборот розницы за 11м18 вырос всего на 2,6%, при этом на протяжении всего года показатель колебался в диапазоне 2,0-3,3%; динамика реальных располагаемых доходов населения не смогла по итогам года закрепиться в положительной зоне.
- Инфляция ускорилась в конце года и по итогам декабря достигла 4,3%, превысив прогнозы МЭР и Банка России.

Рынок загородной недвижимости:

- Рынок загородной недвижимости продолжает пребывать в стагнации и для выхода из нее в ближайшее время не никаких предпосылок. Востребованными могут оказаться только самые актуальные домовладения. Продавцы неликвидных лотов будут вынуждены либо идти на дальнейшее снижение цен, либо ждать лучших времен.
- Низкая девелоперская активность на рынке загородной недвижимости на протяжении последних нескольких лет.
- Дефицит ликвидного предложения. Рынок затоварен морально устаревшими домами, а новые ликвидные коттеджи — в дефиците.
- Локальный рост цен. Хотя средняя цена предложения на рынке существенно увеличилась, это связано преимущественно с изменением структуры предложения и вымыванием наиболее ликвидных лотов, а не с массовым повышением цен девелоперами.
- В связи с вышеперечисленными фактами, рынок загородной недвижимости Подмосковья является **неактивным**.

9. 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 и выводы по анализу НЭИ	Анализ эффективного использования, которое представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано показывает: Наиболее эффективным использование объекта оценки будет его использование для строительства загородного жилья.

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, 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. **Сравнительный подход** предполагает следующую процедуру: 1. Изучение рынка и отбор объектов, предлагаемых к продаже, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. 2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу о цене продажи или цене предложения, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки. 3. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим параметрам. 4. Корректировка цены продажи или цены предложения по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом. 5. Анализ и согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и вывод об итоговой справедливой стоимости оцениваемого объекта.
Доходный подход	**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В рамках **доходного подхода** различают два метода: *метод дисконтированных денежных потоков* и *метод прямой капитализации.* Метод прямой капитализации доходов используется, если: потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами и др.

	Метод дисконтированных денежных потоков используется, если: предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию; объект требует реконструкции и др. При использовании доходного подхода основным элементом является ставка капитализации и ставка дисконтирования. Исходной информацией для определения значения ставок является рынок аналогичных объектов, оценка рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости и рынком недвижимости в целом и т.д. В рамках данной оценки, данный подход не применялся, т.к у оценщиков отсутствует информация о планах собственника по использованию земельного участка в качестве сдачи в аренду.
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. В рамках данной оценки, данный подход не применялся, т.к Земля не может оцениваться по затратам на его воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и является природным объектом и не может быть воспроизведена физически или создана человеком.

10.2 ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выбор подхода к оценке справедливой стоимости Объекта	В соответствии со статьей 20 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. № 256: «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов». Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода. Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в

	том числе, специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.
Обоснование выбора подходов к оценке Объекта	В рамках настоящей работы определяется справедливая стоимость земельного участка . Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов. **Сравнительный подход** Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, в целях настоящей оценки, в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки, является приоритетным для оценки всех видов недвижимого имущества. Стоимость объекта недвижимости определяется стоимостью в обмене, т.е. ценность объекта недвижимости определяется многочисленными типичными участниками рынка. Таким образом, изучив рынок и имея достаточный объем достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, оценщик использует сравнительный подход, как приоритетный для оценки данного вида недвижимого имущества.

11. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходная информация	Как уже было сказано, **сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними. При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги: - сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт); - проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки; - анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи; - корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки; - согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки. В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено достаточно примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается, в том числе на цены предложения. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемых помещений, учитывая все их достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы

	данные, именуемые в ГК РФ как "оферта" и "публичная оферта" (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, "сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение".
Выбор объектов-аналогов	На момент проведения оценки на рынке предлагался ряд аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным ценообразующим параметрам, т.е. техническим, экономическим, материальным и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах и их основных ценообразующих параметрах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена ниже. Данные об аналогах, которые не отражены в источниках (приведены в ниже). В качестве объектов-аналогов были взяты земельные участки, аналогичные оцениваемому Объекту. Также, внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого Объекта и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку. Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке для коммерческого использования, при этом предложения по продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.
Корректировки, методы определения и внесения	Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами: – прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определение, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения; – прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения; – корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости; – определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки; – экспертным обоснованием корректировок цен аналогов. При расчете использовались относительные корректировки, и мультипликативный метод внесения корректировок. Факторы/параметры аналогов, не включенные в состав корректировок - имеют одинаковые характеристики с объектом оценки.

В ходе анализа к ценам аналогов были привнесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости помещений. Оценщик учел следующие виды корректировок

Корректировки 1 группы:

- передаваемые права (право собственности);
- условия финансирования;
- условия сделки (продажи/предложения);
- условия (состояние) рынка.

Корректировки 2 группы:

- местоположение;
- физические характеристики;

Корректировки первой группы определяют цену объекта сравнения на дату оценки при нормальных рыночных условиях и являются базой для корректировок второй группы.

Путем внесения корректировок в стоимость цены объектов аналогов рассчитывается скорректированная стоимость продажи. Итоговая стоимость за объект оценки определяется как средневзвешенная величина скорректированных цен продажи аналогов.

Корректировка на передаваемые права (вид сделки)

Правовой статус одинаков по всем сравнимым объектам и соответствует оцениваемому объекту, что не требует введения корректировки на переданные права на Объект.

Корректировка на условия финансирования

Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку совершение сделок с сопоставимыми объектами и объектом оценки предполагает сходные условия финансирования сделки (предполагается одинаковая форма оплаты и т. п.).

Корректировка на дату предложения

Дата определения стоимости является март 2019 г. Сопоставимые объекты выставлены на продажу в марте 2019 г., поэтому корректировка на дату продажи не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов согласно данным, приведенным в Справочнике оценщика недвижимости (Л.А. Лейфер. «Справочник оценщика недвижимости». Земельные участки.Ч.2. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г.)

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение учитывает такие факторы как: престижность района, близость к центрам деловой активности и

	жизнеобеспечения, доступность объекта (транспортная и пешеходная), качество окружения (рекреация и экология).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. Произведем корректировку цен аналогов для выведения справедливой стоимости 1 кв.м. земельного участка.

Объяснение корректировок :

- корректировка на имущественные права и на условия финансирования – в данном случае указанная поправка не применялась, оцениваемый объект, и объекты-аналоги – объекты сопоставимого права собственности на земельный участок, а условия финансирования – рыночные во всех случаях

- корректировка на условия сделки / уторгование – Скидка на уторгование – согласно данным, приведенным в Справочнике оценщика недвижимости (Л.А. Лейфер. «Справочник оценщика недвижимости». Земельные участки.Ч.2. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г., табл.160, стр.311), принимаем значения: для неактивного рынка на цены земельных участков – 21,9%.

Сравнительные данные по скидкам на торг.
Неактивный рынок

Таблица 160

Неактивный рынок			
Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса экспертов оценщиков	Среднее значение по результатам опроса сотрудников банков	Отношение средних значений опроса сотрудников банков к значениям опроса экспертов-оценщиков
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	19,8%	1,10
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	17,4%	1,11
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	23,9%	1,09
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	16,1%	0,98
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	15,1%	1,05
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	20,3%	1,04
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	19,3%	1,13

- **корректировка на дату продажи –** даты публичных оферт выбранных аналогов совпадают с датой оценки, поэтому корректировка не применялась.

- корректировка на местоположение – не применяется, т.к. объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру.

- по типу – назначению (вид разрешенного использования) – данная корректировка применялась для аналога, имеющего назначение ИЖС :

Л.А. Лейфер. «Справочник оценщика недвижимости». Земельные участки.Ч.2. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г., табл.95, стр.214., -42%.

Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в Москве и Московской области

Таблица 95

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог								
		под МЖС	под офисно-торговую застройку	под объекты придорожного сервиса	под индустриальную застройку	под объекты рекреации	под ИЖС	под ЛПХ	СНТ, дачи	с/х назначения
объект оценки	под МЖС	**1,00**	1,38	1,43	1,62	2,34	2,39	2,63	2,95	4,08
	под офисно-торговую застройку	0,72	**1,00**	1,04	1,17	1,70	1,73	1,90	2,14	2,96
	под объекты придорожного сервиса	0,70	0,97	**1,00**	1,13	1,64	1,67	1,84	2,06	2,85
	под индустриальную застройку	0,62	0,85	0,88	**1,00**	1,45	1,47	1,62	1,82	2,52
	под объекты рекреации	0,43	0,59	0,61	0,69	**1,00**	1,02	1,12	1,26	1,74
	под ИЖС	0,42	0,58	0,60	0,68	0,98	**1,00**	1,10	1,24	1,71
	под ЛПХ	0,38	0,53	0,54	0,62	0,89	0,91	**1,00**	1,12	1,55
	СНТ, дачи	0,34	0,47	0,48	0,55	0,79	0,81	0,89	**1,00**	1,38
	с/х назначения	0,24	0,34	0,35	0,40	0,57	0,58	0,64	0,72	**1,00**

- **корректировка на физические характеристики (по площади)** – учитывает разницу в физических размерах(масштаб) объекта оценки и аналогов. – в данном случае использовалась для аналога площадью менее 10 000 м.

Л.А. Лейфер. «Справочник оценщика недвижимости». Земельные участки.Ч.2. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г., табл.101, стр.32., -4%.

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России[5]						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,20	1,35	1,49	1,55
	1500-3000	0,83	**1,00**	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	**1,00**	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	**1,00**	1,04
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96	**1,00**

- корректировка на наличие коммуникаций – корректируется на наличие коммуникаций. В данном случае не использовалась.

- **корректировка на наличие обременений** – не применялась, т.к. расчет стоимости объекта оценки проводился без учета обременений.

Расчет справедливой стоимости земельных участков:

1)Участок по адресу Московская обл., Домодедовский р-н, вблизи г. Домодедово, кадастровый номер 50:28:0010618:20

Параметры	**Объект оценки**	**Объекты-аналоги**			
		Аналог №1	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
	земельный участок	**земельный участок**	**земельный участок**	**земельный участок**	**земельный участок**
Местоположение объекта:	Московская обл., Домодедовский р-н, вблизи г. Домодедово	Московская область, Домодедово, Белые Столбы микрорайон, ул. Рождественская, 2	Московская область, Домодедово, КП Фламандия территория	Московская область, Домодедово, мкр. Новое Домодедово, ул. Курыжова, 18к1	Московская область, Домодедово, Надежда-6 садовое товарищество, ул. Полевая, 197
Источник	Заказчик	https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/155176543/	https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/192905440/	https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/198064519/	https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/6331336/
Имущественные права	право собст.	право собст.	право собст.	право собст.	право собст.
Вид разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	ИЖС	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Дата предложения	**дата оценки**	**март 2019г.**	**март 2019г.**	**март 2019г.**	**март 2019г.**
Наличие коммуникаций	коммуникации в непосредственной близости	коммуникации в непосредственной близости	коммуникации в непосредственной близости	коммуникации в непосредственной близости	коммуникации в непосредственной близости
Общая площадь зем.участка, кв.м:	248 900	7 200	550 000	41 000	68 600
Цена предложения, руб.:		2 550 000	220 000 000	20 500 000	31 000 000
Цена единицы сравнения (1м^2), (предложение),руб.		354	400	500	452
Поправка на передаваемые юрид. права:		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка надату предложения:		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка на торг:		-21,9%	-21,9%	-21,9%	-21,9%
Поправка на масштабность (площадь):		-4%	0%	0%	0%

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Поправка на функциональное назначение		0%	-42%	0%	0%
Итого, общая процентная поправка:		**-25,90%**	**-63,90%**	**-21,90%**	**-21,90%**
Скорректированная цена, руб.:		**262**	**144**	**391**	**353**
Количество совпадений с Объектом оценки		3	3	4	4
Общее количество совпадений:		14			
Удельный вес по количеству совпадений:		0,214	0,214	0,286	0,286
Средневзвешенное значение:		56	31	112	101
Итоговое значение наиболее вероятной цены за 1 кв.м, руб.:		300			
Итоговое значение стоимости Объекта оценки, руб.		**74 670 000**			

1)Участки по адресу: Московская обл., Домодедовский р-н, вблизи с. Константиново, кадастровый номер 50:28:0050209:6, Московская обл., Домодедовский р-н, вблизи дер. Поливаново, кадастровый номер 50:28:0050313:31

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение объекта:	**земельный участок**	**земельный участок**	**земельный участок**	**земельный участок**
	Московская обл., Домодедовский р-н, вблизи с. Константиново, вблизи д. Поливаново	г. Домодедово, вблизи с. Красный пут	Домодедовский район, д.Соломыково	Домодедовский район, с.Введенское
Источник	Заказчик	https://rosrealt.ru/domodedovo/uchastok/394921	https://rosrealt.ru/domodedovo/uchastok/390808	https://rosrealt.ru/domodedovo/uchastok/338454
Имущественные права	право собст.	право собст.	право собст.	право собст.
Вид разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Дата предложения	**дата оценки**	**март 2019г.**	**март 2019г.**	**март 2019г.**
Общая площадь зем.участка, кв.м:	275 000, 29 800	460 000	110 000	80 000
Цена предложения, руб.:		69 000 000	7 000 000	6 400 000
Цена единицы сравнения (1м^2), (предложение),руб.		150	64	80
Поправка на передаваемые юрид. права:		0,0%	0,0%	0,0%
Поправка на дату предложения:		0,0%	0,0%	0,0%
Поправка на торг:		-21,9%	-21,9%	-21,9%
Поправка на масштабность (площадь):		0%	0%	0%
Поправка на функциональное назначение		0%	0%	0%
Итого, общая процентная поправка:		**-21,90%**	**-21,90%**	**-21,90%**
Скорректированная цена, руб.:		**117**	**50**	**62**
Количество совпадений с Объектом оценки		4	4	4

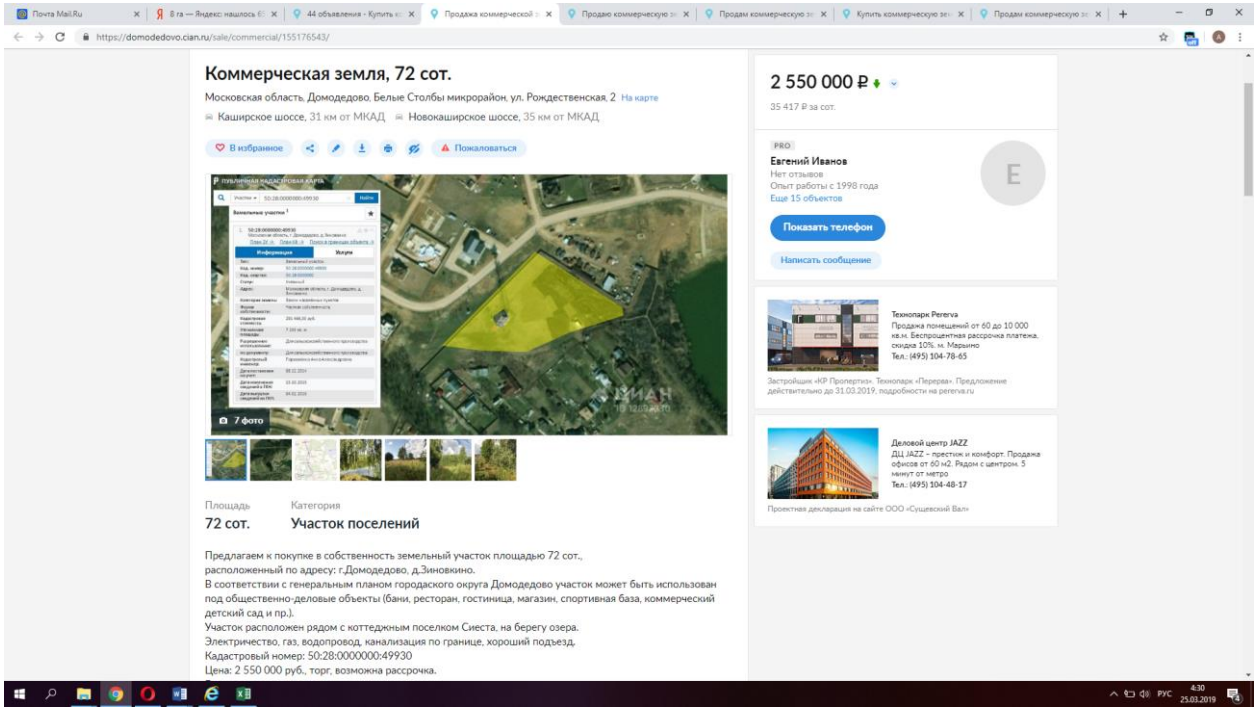
Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общее количество совпадений:		12		
Удельный вес по количеству совпадений:		0,333	0,333	0,333
Средневзвешенное значение:		39	17	21
Итоговое значение наиболее вероятной цены за 1 кв.м, руб.:		**76**		

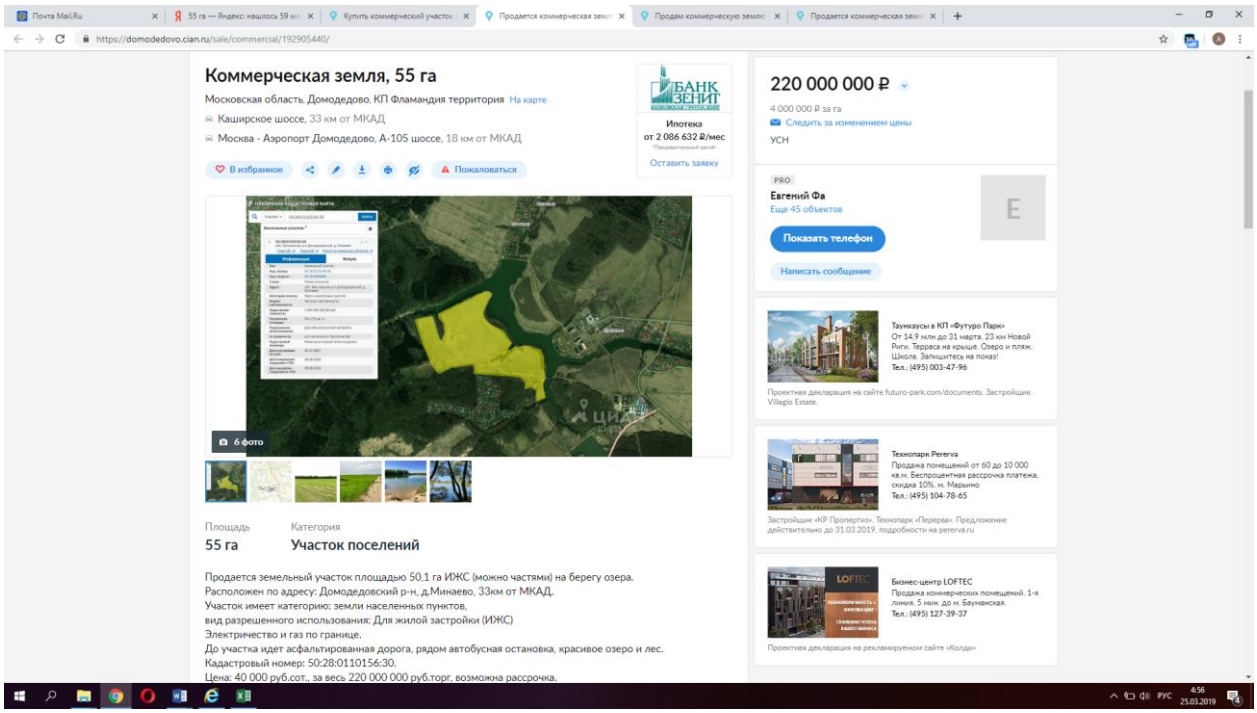
Расчет справедливой стоимости земельных участков:

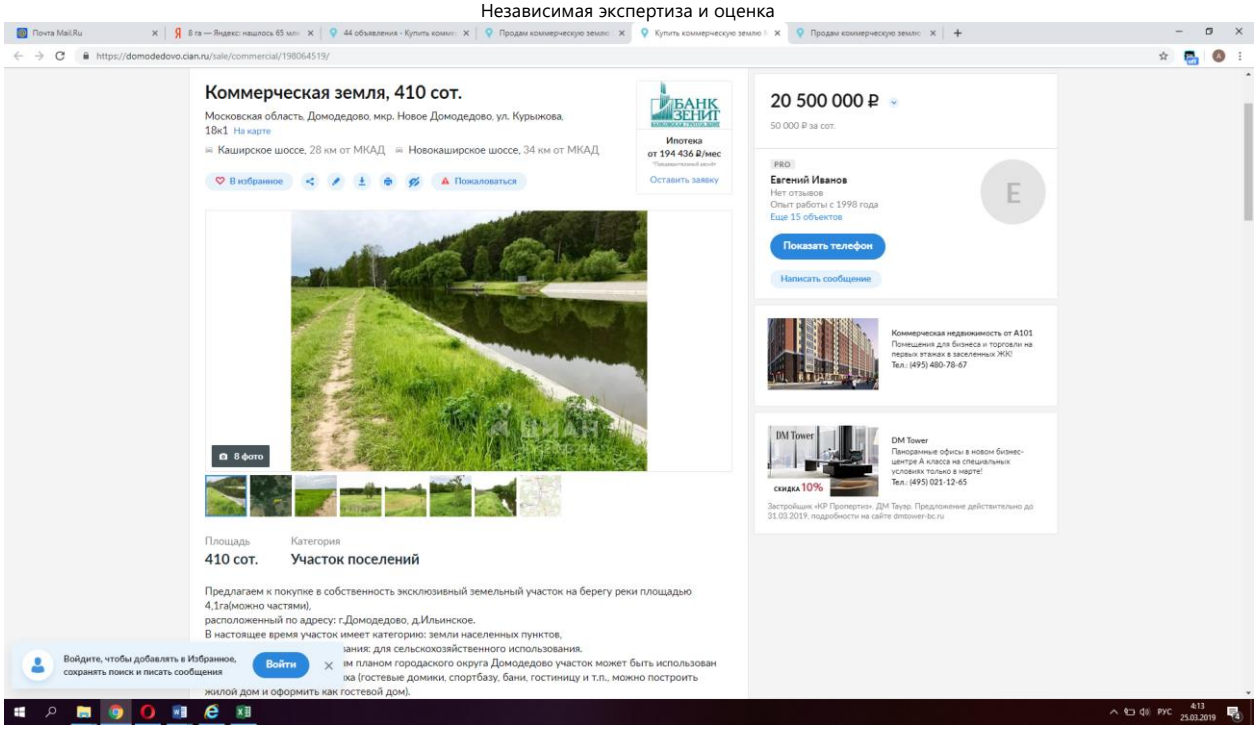
Наименование объекта	**Площадь земельного участка, кв.м**	**Справедливая стоимость 1 кв.м. в рамках сравнительного подхода, руб.**	**Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб.**
Московская обл., Домодедовский р-н, вблизи г. Домодедово	248 900	300	74 670 000
Московская обл., Домодедовский р-н, вблизи с. Константиново	275 000	76	20 900 000
Московская обл., Домодедовский р-н, вблизи дер. Поливаново	29 800	76	2 264 800
Итого			**97 834 800**

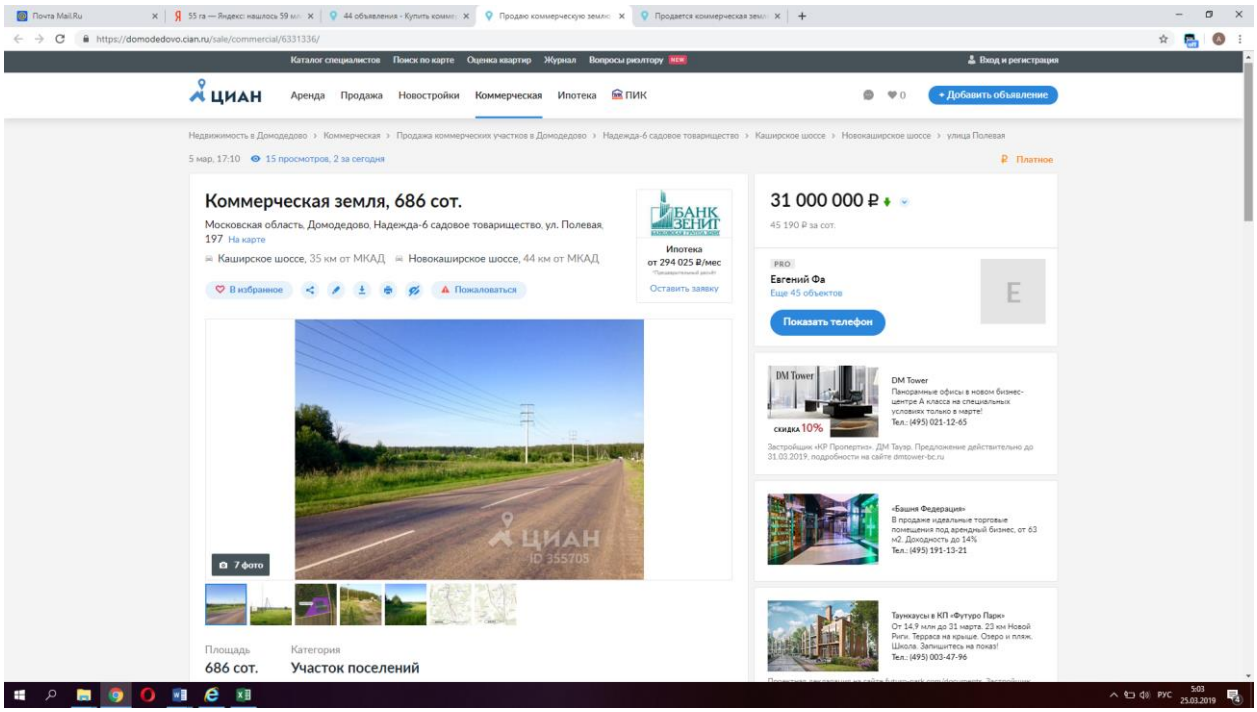
Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки на дату оценки составляет: **97 834 800 (Девяносто семь миллионов восемьсот тридцать четыре тысячи восемьсот) рублей.**

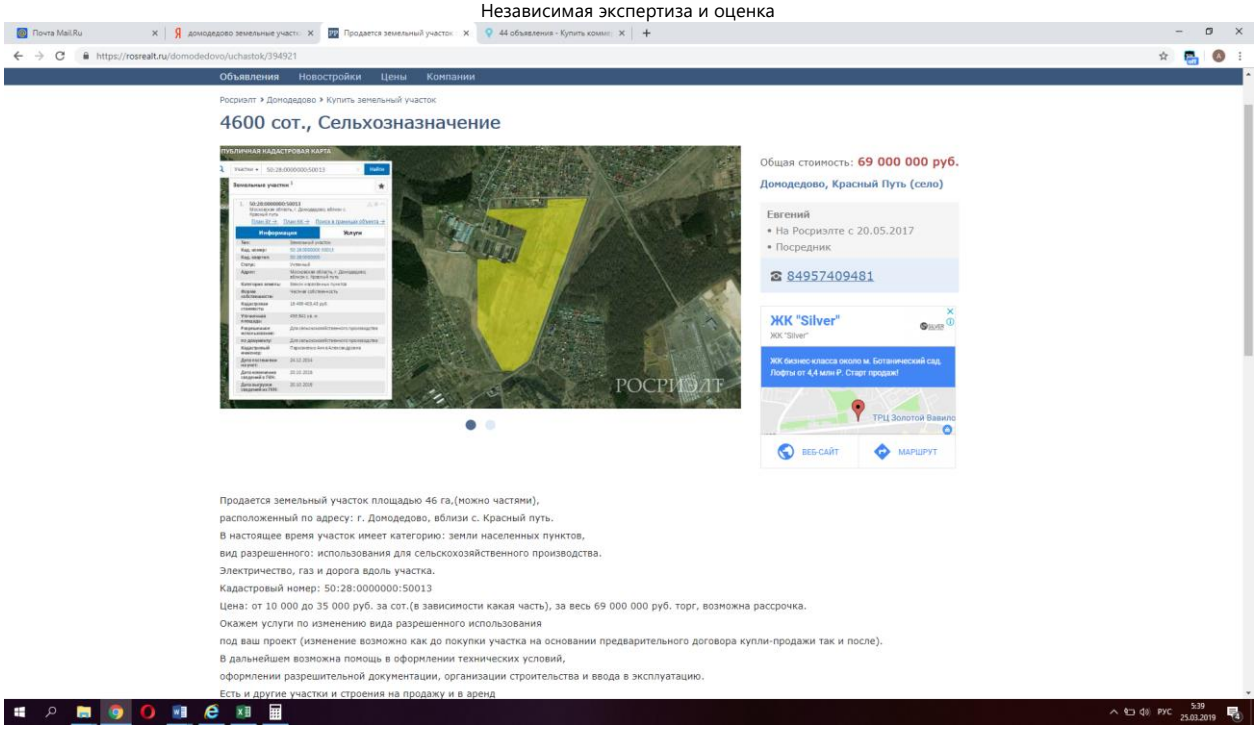
Копии крана


https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/155176543/
Коммерческая земля, 72 сот.
Московская область, Домодедово, Белые Столбы микрорайон, ул. Рождественская, 2 На карте
Каширское шоссе, 31 км от МКАД
Новокаширское шоссе, 35 км от МКАД
В избранное
Пожаловаться
7 фото
Площадь
72 сот.
Категория
Участок поселений
Предлагаем к покупке в собственность земельный участок площадью 72 сот.,
расположенный по адресу: г.Домодедово, д.Зиновкино.
В соответствии с генеральным планом городского округа Домодедово участок может быть использован под общественно-деловые объекты (бани, ресторан, гостиница, магазин, спортивная база, коммерческий детский сад и пр.).
Участок расположен рядом с коттеджным поселком Сиеста, на берегу озера.
Электричество, газ, водопровод, канализация по границе, хороший подъезд.
Кадастровый номер: 50:28:0000000:49930
Цена: 2 550 000 руб., торг, возможна рассрочка.
2 550 000 ₽
35 417 ₽ за сот.
PRO
Евгений Иванов
Нет отзывов
Опыт работы с 1998 года
Еще 15 объектов
Показать телефон
Написать сообщение
Технопарк Pererva
Продажа помещений от 60 до 10 000 кв.м. Беспроцентная рассрочка платежа, скидка 10%. м. Марьино
Тел.: (495) 104-78-65
Деловой центр JAZZ
ДЦ JAZZ – престиж и комфорт. Продажа офисов от 60 м2. Рядом с центром. 5 минут от метро
Тел.: (495) 104-48-17


https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/192905440/
Коммерческая земля, 55 га
Московская область, Домодедово, КП Фламандия территория На карте
Каширское шоссе, 33 км от МКАД
Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе, 18 км от МКАД
В избранное
Пожаловаться
Ипотека
от 2 086 632 ₽/мес
Оставить заявку
6 фото
Площадь
55 га
Категория
Участок поселений
Продается земельный участок площадью 50,1 га ИЖС (можно частями) на берегу озера.
Расположен по адресу: Домодедовский р-н, д.Минаево, 33км от МКАД.
Участок имеет категорию: земли населенных пунктов,
вид разрешенного использования: Для жилой застройки (ИЖС)
Электричество и газ по границе.
До участка идет асфальтированная дорога, рядом автобусная остановка, красивое озеро и лес.
Кадастровый номер: 50:28:0110156:30.
Цена: 40 000 руб.сот., за весь 220 000 000 руб.торг, возможна рассрочка.
220 000 000 ₽
4 000 000 ₽ за га
Следить за изменением цены
УСН
PRO
Евгений Фа
Еще 45 объектов
Показать телефон
Написать сообщение
Таунхаусы в КП «Футуро Парк»
Технопарк Pererva
Бизнес-центр LOFTEC


https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/198064519/
Коммерческая земля, 410 сот.
Московская область, Домодедово, мкр. Новое Домодедово, ул. Курыкова, 18к1 На карте
Каширское шоссе, 28 км от МКАД
Новокаширское шоссе, 34 км от МКАД
В избранное
Пожаловаться
Ипотека от 194 436 ₽/мес
Оставить заявку
20 500 000 ₽
50 000 ₽ за сот.
Евгений Иванов
Показать телефон
Написать сообщение
8 фото
Площадь
410 сот.
Категория
Участок поселений
Предлагаем к покупке в собственность эксклюзивный земельный участок на берегу реки площадью 4,1га(можно частями),
расположенный по адресу: г.Домодедово, д.Ильинское.
Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения
Войти


https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/6331336/
ЦИАН
Аренда
Продажа
Новостройки
Коммерческая
Ипотека
+ Добавить объявление
Коммерческая земля, 686 сот.
Московская область, Домодедово, Надежда-6 садовое товарищество, ул. Полевая, 197 На карте
Каширское шоссе, 35 км от МКАД
Новокаширское шоссе, 44 км от МКАД
В избранное
Пожаловаться
Ипотека от 294 025 ₽/мес
Оставить заявку
31 000 000 ₽
45 190 ₽ за сот.
Евгений Фа
Показать телефон
7 фото
Площадь
686 сот.
Категория
Участок поселений



Объявления Новостройки Цены Компании

Росриэлт > Домодедово > Купить земельный участок

4600 сот., Сельхозназначение

Общая стоимость: 69 000 000 руб.

Домодедово, Красный Путь (село)

Евгений
• На Росриэлте с 20.05.2017
• Посредник

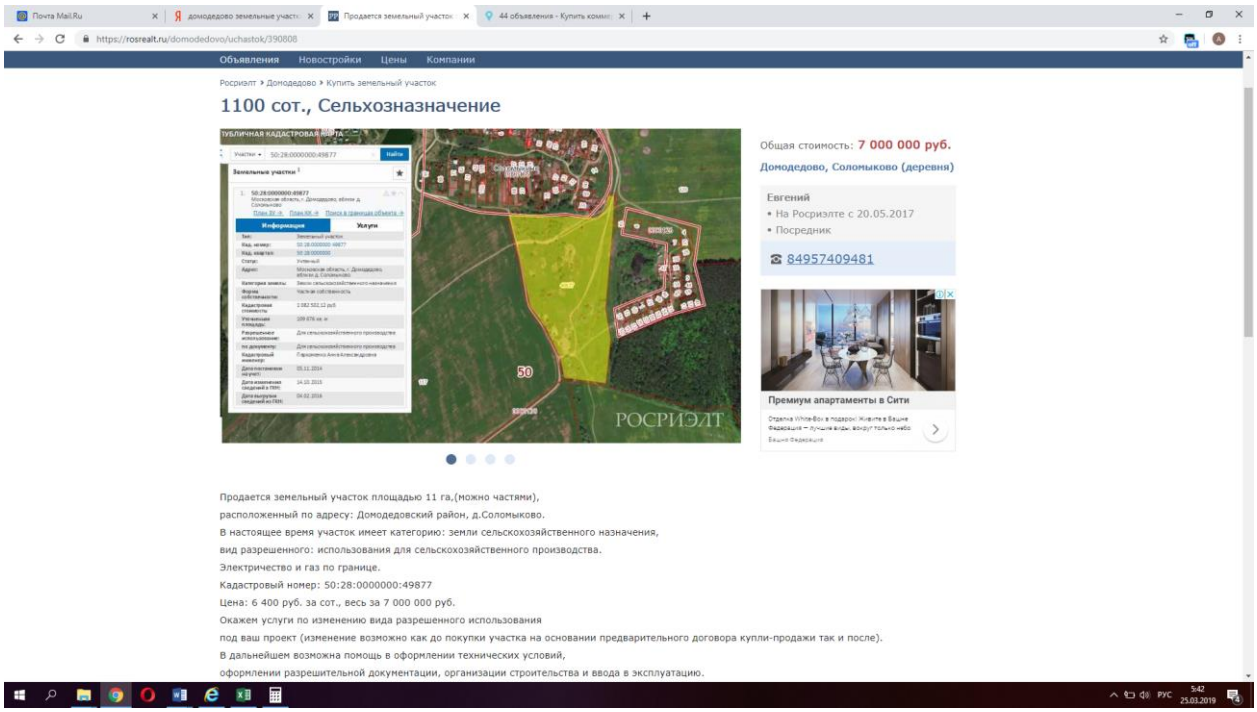
84957409481

ЖК "Silver"

ЖК бизнес-класса около м. Ботанический сад. Лофты от 4,4 млн ₽. Старт продаж!

ВЕБ-САЙТ МАРШРУТ

Продается земельный участок площадью 46 га.(можно частями),
расположенный по адресу: г. Домодедово, вблизи с. Красный путь.
В настоящее время участок имеет категорию: земли населенных пунктов,
вид разрешенного: использования для сельскохозяйственного производства.
Электричество, газ и дорога вдоль участка.
Кадастровый номер: 50:28:0000000:50013
Цена: от 10 000 до 35 000 руб. за сот.(в зависимости какая часть), за весь 69 000 000 руб. торг, возможна рассрочка.
Окажем услуги по изменению вида разрешенного использования
под ваш проект (изменение возможно как до покупки участка на основании предварительного договора купли-продажи так и после).
В дальнейшем возможна помощь в оформлении технических условий,
оформлении разрешительной документации, организации строительства и ввода в эксплуатацию.
Есть и другие участки и строения на продажу и в аренд



Объявления Новостройки Цены Компании

Росриэлт > Домодедово > Купить земельный участок

1100 сот., Сельхозназначение

Общая стоимость: 7 000 000 руб.

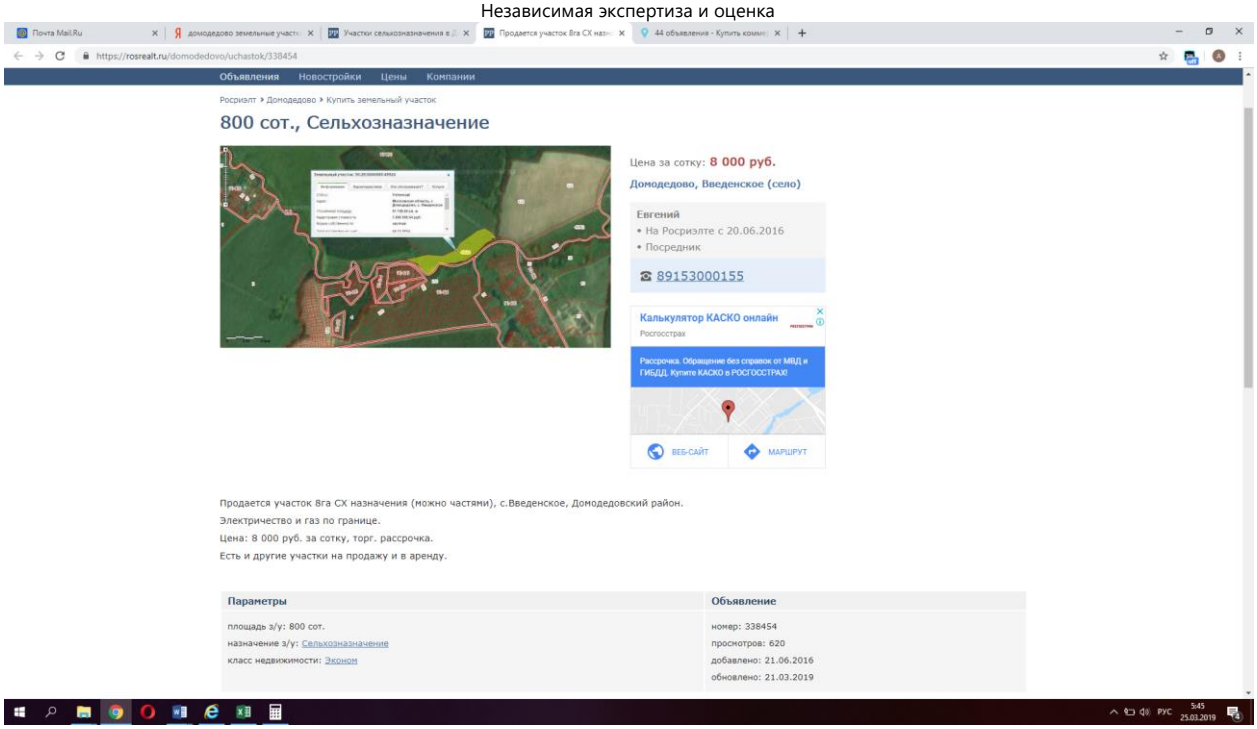
Домодедово, Соломыково (деревня)

Евгений
• На Росриэлте с 20.05.2017
• Посредник

84957409481

Премиум апартаменты в Сити

Продается земельный участок площадью 11 га.(можно частями),
расположенный по адресу: Домодедовский район, д.Соломыково.
В настоящее время участок имеет категорию: земли сельскохозяйственного назначения,
вид разрешенного: использования для сельскохозяйственного производства.
Электричество и газ по границе.
Кадастровый номер: 50:28:0000000:49877
Цена: 6 400 руб. за сот., весь за 7 000 000 руб.
Окажем услуги по изменению вида разрешенного использования
под ваш проект (изменение возможно как до покупки участка на основании предварительного договора купли-продажи так и после).
В дальнейшем возможна помощь в оформлении технических условий,
оформлении разрешительной документации, организации строительства и ввода в эксплуатацию.


https://rosrealt.ru/domodedovo/uchastok/338454
Объявления Новостройки Цены Компании
Росриэлт › Домодедово › Купить земельный участок
800 сот., Сельхозназначение
Цена за сотку: 8 000 руб.
Домодедово, Введенское (село)
Евгений
• На Росриэлте с 20.06.2016
• Посредник
89153000155
Калькулятор КАСКО онлайн
Росгосстрах
Рассрочка. Обращение без справок от МВД и ГИБДД. Купите КАСКО в РОСГОССТРАХ!
ВЕБ-САЙТ
МАРШРУТ
Продается участок 8га СХ назначения (можно частями), с.Введенское, Домодедовский район.
Электричество и газ по границе.
Цена: 8 000 руб. за сотку, торг. рассрочка.
Есть и другие участки на продажу и в аренду.
Параметры
площадь з/у: 800 сот.
назначение з/у: Сельхозназначение
класс недвижимости: Эконом
Объявление
номер: 338454
просмотров: 620
добавлено: 21.06.2016
обновлено: 21.03.2019

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При оценке объекта недвижимости оценщиками были применены все возможные подходы к оценке справедливой стоимости. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине справедливой стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). В связи с тем, что оценщик посчитал, что возможно использовать только один подход, то в итоговом заключении будут использоваться только данные сравнительного подхода.

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

В результате выполненных работ Оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость объектов оценки на дату оценки 25 марта 2019 г. составляет:

97 834 800 (Девяносто семь миллионов восемьсот тридцать четыре тысячи восемьсот) рублей.

В том числе:

Наименование объекта	Площадь земельного участка, кв.м	Кадастровый номер	Справедливая стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб.
Московская обл., Домодедовский р-н, вблизи г. Домодедово	248 900,00	50:28:0010618:20	74 670 000
Московская обл., Домодедовский р-н, вблизи с. Константиново	275 000,00	50:28:0050209:6	20 900 000
Московская обл., Домодедовский р-н, вблизи дер. Поливаново	29 800,00	50:28:0050313:31	2 264 800

Оценщик _____ М.А. Соколова

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

14. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Исполнитель настоящего Отчёта имеет профессиональное образование в области оценки и является надлежащим профессиональным оценщиком. С полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у Оценщика мнением заявляем, что:

– все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены;

– приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;

– в отношении Объекта, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного Оценщиком Объекта или намеревающихся совершить с ним сделку;

– оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;

– анализы, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет об оценке Объекта составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности .

15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г.;
2. ФСО N 1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки - Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297 Вступил в силу 29 сентября 2015 г.
3. ФСО N 2 Цель оценки и виды стоимости - Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298 Вступил в силу 29 сентября 2015 г.
4. ФСО N 3 Требования к отчету об оценке - Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299 Вступил в силу 29 сентября 2015 г.
5. ФСО N 7 Оценка недвижимости ФСО № 7
6. ФСО N 8 Оценка бизнеса - Приказ Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 326 Вступил в силу 29 сентября 2015 г.
7. ФСО N 9 Оценка для целей залога - Приказ Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 327 Вступил в силу 29 сентября 2015 г.
8. ФСО N 10 Оценка стоимости машин и оборудования - Приказ Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 328 Вступил в силу 29 сентября 2015 г.
9. ФСО N 11 Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности - Приказ Минэкономразвития РФ от 22 июня 2015 г. N 385 Вступил в силу 29 сентября 2015 г."Международный стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)
10. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
11. “Унифицированные требования к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости” Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».
12. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005г.;
13. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. – М. Международная академия оценки и консалтинга, 2004;
14. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В. Рутгайзера, Москва: Дело, 1998;
15. Земельный кодекс № 136-ФЗ, от 25 октября 2001г.;
16. Гражданский кодекс Российской Федерации;
17. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень недвижимости «Rway»;
18. Еженедельный журнал «Недвижимость и цены»
19. Данные глобальной информационной сети Интернет;
20. Данные риэлтерских агентств и Агентств недвижимости
21. Другие источники, указанные в тексте Отчёта.

16. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Документы, предоставленные Заказчиком;

2. Документы оценщика:
   2.1. Полис страхования ответственности оценщика (юр. лица);
   2.2. Свидетельство о членстве в СРО;
   2.3. Выписка из реестра;
   2.4. Диплом о ВО;
   2.5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004164-1 от 06.03.2018 г. (Оценка недвижимости);
   2.6. Полис страхования ответственности оценщика (физ. лица).

«18» октября 2012 г.

УВЕДОМЛЕНИЕ

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

Полное фирменное наименование на русском языке:
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи».
Сокращенное фирменное наименование на русском языке:
ООО УК «Джи Эйч Пи».
Полное фирменное наименование на английском языке:
GHP Asset Management Limited Liability Company.
Сокращенное фирменное наименование на английском языке:
GHP Asset Management LLC.

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

Генеральный директор
ООО УК «Джи Эйч Пи» А.А. Глинская

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Джи Эйч Пи»
125009 • Москва • Романов пер. д.4 стр.2
телефон +7 495 411 5211 • факс +7 495 411 5301

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "08" сентября 2010 года

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

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

• Акт приема-передачи земельных участков от 17.08.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" сентября 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-28/046/2010-214

Регистратор Бахирева И. В.

М.П. (подпись)

50 - AAN 472237

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

не зарегистрировано

Регистратор Бахирева И. В.

М.П. (подпись)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "08" сентября 2010 года

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

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

• Акт приема-передачи земельных участков от 17.08.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" сентября 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-28/046/2010-215

Регистратор Бахирева И. В.

М.П. (подпись)

50 AAN 472238

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

не зарегистрировано

Регистратор Бахирева И. В.

М.П. (подпись)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "09" сентября 2010 года

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

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

• Акт приема-передачи земельных участков от 17.08.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" сентября 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-28/046/2010-221

Регистратор Бахирева И. В.

М.П. (подпись)

50 - AAN 472244

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

не зарегистрировано

Регистратор Бахирева И. В.

МП (подпись)

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.02.2019 г., поступившего на рассмотрение 18.02.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.02.2019 № 77/100/410/2019-935			
Кадастровый номер:		**50:28:0010618:20**	

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

Инженер 1 категории		Пучнина Лариса Борисовна
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.02.2019 № 77/100/410/2019-935			
Кадастровый номер:		**50:28:0010618:20**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Перспектива-фонд второй" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50-50-28/046/2010-214 от 08.09.2010
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		19.11.2014
	номер государственной регистрации:		50-50-28/107/2014-632
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 24.09.2007 по 15.12.2009
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Акционерное общество "БТА Банк"
	основание государственной регистрации:		Постановление (Десятый арбитражный апелляционный суд) от 07.03.2014; Постановление Федеральный арбитражный суд Московского округа от 19.06.2014; Договор об ипотеке от 29.01.2007, дата регистрации 24.09.2007, №50-50-98/018/2007-107
4.1.2.	вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		08.09.2010
	номер государственной регистрации:		50-50-28/046/2010-214
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 06.08.2010 по 24.06.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи", ИНН: 7702526051
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым паевым инвестиционным фондом "Перспектива-фонд второй" под управлением ООО Управляющей компании "Флеминг Фэмили энд Партнерс" от 27.07.2010

Инженер 1 категории		Пучнина Лариса Борисовна
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.02.2019 № 77/100/410/2019-935			
Кадастровый номер:		**50:28:0010618:20**	

	4.1.3.	вид:	Арест, Разрешить наложение ареста:Московская область, Домодедовский район, г.Домодедово, кад.№ 50:28:001 06 18:0020, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 248900 кв. м
		дата государственной регистрации:	17.11.2011
		номер государственной регистрации:	50-50-98/028/2011-626
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление от 25.10.2011, выдавший орган: Тверской районный суд гор. Москвы
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

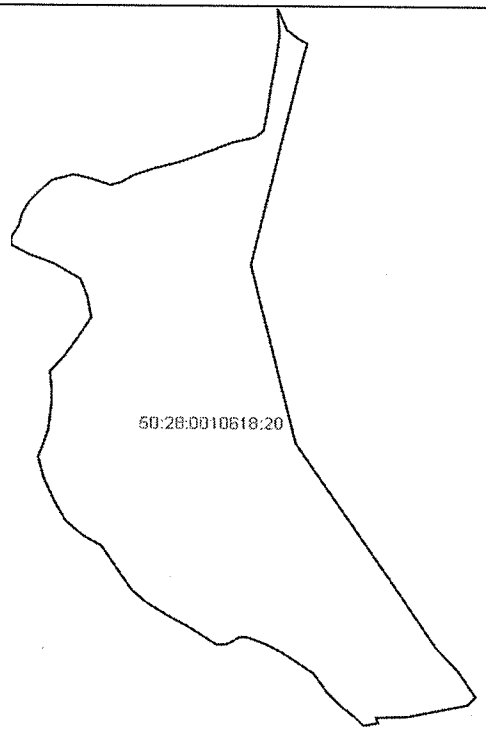
Инженер 1 категории		Пучнина Лариса Борисовна
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.02.2019 № 77/100/410/2019-935			
Кадастровый номер:		**50:28:0010618:20**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

Инженер 1 категории		Пучнина Лариса Борисовна
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.02.2019 г., поступившего на рассмотрение 18.02.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.02.2019 № 77/100/410/2019-934			
Кадастровый номер:		**50:28:0050209:6**	

Номер кадастрового квартала:	50:28:0050209
Дата присвоения кадастрового номера:	09.09.2003
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская обл, район Домодедовский
Площадь:	275000 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1012000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Ермолаев Владислав Олегович

Инженер 1 категории		Пучнина Лариса Борисовна
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.02.2019 № 77/100/410/2019-934			
Кадастровый номер:		**50:28:0050209:6**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Перспектива-фонд второй" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50-50-28/046/2010-215 от 08.09.2010
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		19.11.2014
	номер государственной регистрации:		50-50-28/107/2014-637
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 24.09.2007 по 15.12.2009
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Акционерное общество "БТА Банк"
	основание государственной регистрации:		Постановление (Десятый арбитражный апелляционный суд) от 07.03.2014; Постановление Федеральный арбитражный суд Московского округа от 19.06.2014; Договор об ипотеке от 29.01.2007, дата регистрации 24.09.2007, №50-50-98/018/2007-107
4.1.2.	вид:		Арест, Разрешить наложение ареста с запретом собственнику и/или владельцу имущества распоряжаться им
	дата государственной регистрации:		04.10.2012
	номер государственной регистрации:		50-50-97/008/2012-139
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление судьи Тверского районного суда г. Москвы Ухналевой С.В. о наложении ареста в виде запрета распоряжения имуществом от 09.08.2012

Инженер 1 категории		Пучнина Лариса Борисовна
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.02.2019 № 77/100/410/2019-934			
Кадастровый номер:		**50:28:0050209:6**	

	4.1.3.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	08.09.2010
		номер государственной регистрации:	50-50-28/046/2010-215
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 06.08.2010 по 24.06.2020
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи", ИНН: 7702526051; Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Флеминг Фэмили энд Партнерс", ИНН: 7702526051
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым паевым инвестиционным фондом "Перспектива-фонд второй" под управлением ООО Управляющей компании "Флеминг Фэмили энд Партнерс" от 27.07.2010
	4.1.4.	вид:	Арест, Разрешить наложение ареста: Московская область, Домодедовский район, вблизи с.Константиново, кад.№ 50:28:005 02 09:0006, Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 275000кв.м
		дата государственной регистрации:	27.09.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-97/004/2012-639
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Постановление от 12.09.2012, выдавший орган: Тверской районный суд г. Москвы
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

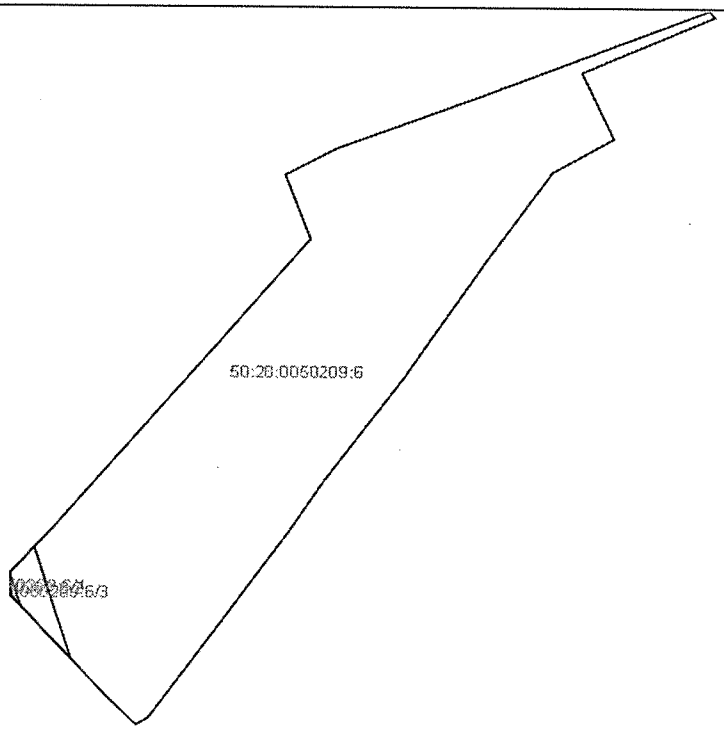
Инженер 1 категории		Пучнина Лариса Борисовна
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.02.2019 № 77/100/410/2019-934			
Кадастровый номер:		**50:28:0050209:6**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

Инженер 1 категории		Пучнина Лариса Борисовна
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.02.2019 г., поступившего на рассмотрение 18.02.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.02.2019 № 77/100/410/2019-933			
Кадастровый номер:		**50:28:0050313:31**	

Номер кадастрового квартала:	50:28:0050313
Дата присвоения кадастрового номера:	17.11.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская обл, район Домодедовский
Площадь:	29800 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	199362
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Ермолаев Владислав Олегович

Инженер 1 категории		Пучнина Лариса Борисовна
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.02.2019 № 77/100/410/2019-933			
Кадастровый номер:		**50:28:0050313:31**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Перспектива-фонд второй" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50-50-28/046/2010-221 от 09.09.2010
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		09.09.2010
	номер государственной регистрации:		50-50-28/046/2010-221
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 06.08.2010 по 24.06.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи", ИНН: 7702526051
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым паевым инвестиционным фондом "Перспектива-фонд второй" под управлением ООО Управляющей компании "Флеминг Фэмили энд Партнерс" от 27.07.2010
4.1.2.	вид:		Арест, Разрешить наложение ареста:Московская область, Домодедовский район, вблизи д.Поливаново, кад.№ 50:28:005 03 13:0031, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 29800 кв. м
	дата государственной регистрации:		17.11.2011
	номер государственной регистрации:		50-50-98/028/2011-620
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление от 25.10.2011, выдавший орган: Тверской районный суд гор. Москвы
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Инженер 1 категории		Пучнина Лариса Борисовна
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

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

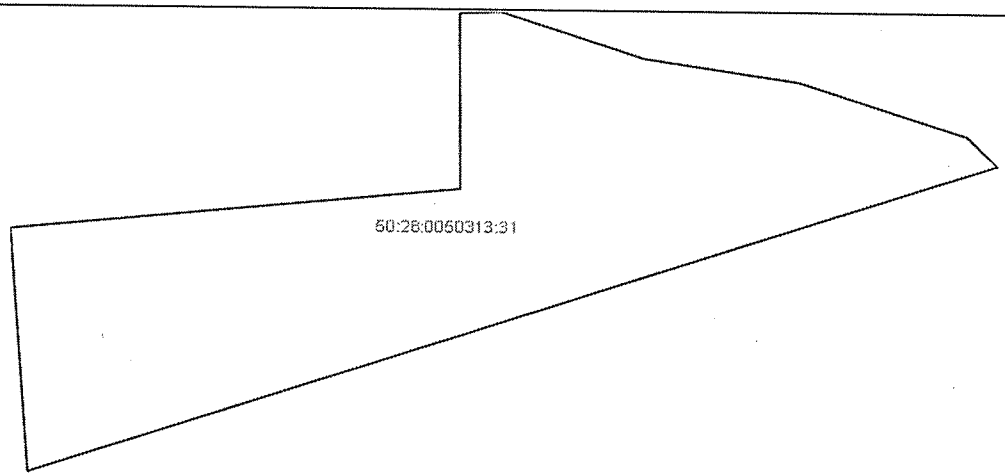
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
19.02.2019 № 77/100/410/2019-933			
Кадастровый номер:		**50:28:0050313:31**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:

Инженер 1 категории		Пучнина Лариса Борисовна
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(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 преступления, в целях придания

правомерного вида владения имуществом и введения его в гражданский оборот.

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

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

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

Выполняя указание Аблязова М.К., Удовенко А.А. и неустановленные следствием лица из числа сотрудников компании «Ист Бридж Кэпитал» предоставили Волкову А.Д. сведения о компаниях «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), приобретенных у неустановленных следствием лиц, имеющих счета в расположенных в Латвийской Республике банках «Балтикумс» и «Трастакоммерцбанк».

Выполняя указание Волкова А.Д., Бондаренко А.В. и Белов А.И. подготовили от имени 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) заявки на получение кредитов в АО «Банк ТуранАлем» якобы в целях приобретения земельных участков у ЗАО «Группа Компаний «Дружба» и передали подготовленные заявки неустановленным следствием сотрудникам компании «Ист Бридж Кэпитал» для их подписания у номинальных руководителей выше указанных компаний, после чего получили назад подписанные заявки.

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

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 Rene, директора компании «Winterra Holdings Limited» Annabelle

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

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

- на счет № LV17 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, отк рытый 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.),

ООО «ИнвестХолдингСтрой» (генеральный директор Белов А.И.), ЗАО «Бизнес-Элит» (генеральный директор Гришуткин В.Г.), ЗАО «Центральная Девелоперская Компания» (генеральный директор Фатеева А.В.), ООО «ЦентрИнвест» (генеральный директор 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

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 имитации хозяйственной деятельности (ООО «Строй-Элит», ООО «Фрегат», ООО «Строй-Элит», ООО «СпецЭнергоСтрой», ООО «ИнвестХолдингСтрой», ЗАО «Бизнес-Элит», ООО «ЦентрИнвест», ЗАО «Центральная девелоперская компания», ЗАО «Русская недвижимость», ООО «Евразия недвижимость») и хищения денежных средств в АО «БТА Банк».

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

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

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

Органом предварительного расследования собраны дополнительные доказательства, того что ООО «Строй-Элит», ООО «Фрегат», ООО «Строй-Элит», ООО «СпецЭнергоСтрой», ООО «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 из 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 основании полагать, что оно получено в результате преступных действий подозреваемого, обвиняемого либо использовалось или предназначалось для использования в качестве орудия преступления либо для финансирования

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

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

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

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

постановил:

Разрешить наложение ареста на имущество:

- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 446 000 (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 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 21:0013, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;

- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 29 700 (двадцать девять тысяч семьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Жуково. Кадастровый номер 50:28:005 03 13:0027, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 126 900 (сто двадцать шесть тысяч девятьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Никитское. Кадастровый номер 50:28:005 04 21:0016, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 90 600 (девяносто тысяч шестьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки. Кадастровый номер 50:28:005 02 08:0005, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 711 900 (семьсот одиннадцать тысяч девятьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупова. Кадастровый номер 50:28:005 04 21:0017, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 109 500 (сто девять тысяч пятьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Заболотье. Кадастровый номер 50:28:005 02 12:0005, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 177 000 (сто семьдесят семь тысяч) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Заболотье. Кадастровый номер 50:28:005 02 12:0003, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 193 800 (сто девяносто три тысячи восемьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Заболотье. Кадастровый номер 50:28:005 02 04:0093, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 340 100 (триста сорок тысяч сто) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Заболотье. Кадастровый номер 50:28:005 03 12:0003, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 84 400 (восемьдесят четыре тысяч четыреста) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Щербинка. Кадастровый номер 50:28:005 02 13:0001, 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. Чулпаново. Кадастровый номер 50:28:005 03 13:0020, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 197 300 (сто девяносто семь тысяч триста) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Жуково. Кадастровый номер 50:28:005 03 13:0021, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 2 616 000 (два миллиона шестьсот шестнадцать тысяч) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Битягово. Кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- земельный участок для сельскохозяйственного производства общей площадью 29 800 (двадцать девять тысяч восемьсот) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Поливаново. Кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;

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

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

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

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

Судья:

Итого прошнуровано, пронумеровано и печатью скреплено
«7» семь листов
Судья
Секретарь

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

12 сентября 2012 года

гор. Москва

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

УСТАНОВИЛ:

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

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

Предварительным расследованием дела установлено, что в период с мая по сентябрь 2006 года в целях хищения денежных средств АО «БТА Банк» Аблязов М.К., Волков А.Д., Удовенко А.А. и иные соучастники организованной преступной группы разработали схему хищения денежных средств Банка с использованием компаний «Global King Enterprises Limited», «Lion Asiapac Limited», «Tortuga Limited», «Highbond 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», «Toros Limited», «Winterra Holdings Limited», «Adorna Investments Limited», «Prunus Holdings Limited» по договорам займа получили от АО «БТА Банк» денежные средства на общую сумму не менее 1 759 303 035 рублей и 401 000 000 долларов США и перечислили полученные суммы в адрес ООО «Пахра Филдз», ЗАО «Русская Недвижимость», ООО «ИнвестХолдингСтрой», которые, в свою очередь, на указанные средства приобрели под строительство ряд земельных участков, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

расположенные в Домодедовском и Подольском районах Московской области, находившиеся в собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой», ЗАО «Центральная девелоперская компания», ООО «ЦентрИнвест», ООО «Бизнес Элит», ООО «Пахра Филдз», ЗАО «Русская недвижимость», и переданные в качестве паев в вышеуказанные инвестиционные фонды под управлением ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс», получены данными юридическими лицами в результате преступных действий обвиняемых Аблязова М.К., Волкова А.Д., Бондаренко А.В., Белова А.И., Воротынцева Д.А. и находящихся в розыске обвиняемых Трофимова А.Г., Солодченко Р.В., Кононко И.В., Удовенко А.А., а также предназначались для их последующей продажи и использования полученных денежных средств для финансировании деятельности указанной организованной преступной группы, в том числе на оплату услуг подконтрольных подставных директоров, на регистрацию и оформление необходимых для совершения преступлений документов, на личное материальное обогащение.

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

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

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

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

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

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

П О С Т А Н О В И Л:

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:

ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

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

Резолютивная часть постановления объявлена 06 февраля 2014 года

Постановление изготовлено в полном объеме 07 марта 2014 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Коновалова С.А.,

судей Катькиной Н.Н., Коротковой Е.Н.,

при ведении протокола судебного заседания: Нетребской А.С.,

при участии в заседании:

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

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

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

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

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

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

от Highbond Associates Ltd (республика Сейшельские острова) и Компании Brundall Holding Sarl. (Люксембург): не явились, извещены,

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

по Московской области), ЗАО «Русская недвижимость», ООО УК «Джи Эйч Пи», ООО «АМТ БАНК» с участием в качестве третьих лиц Highbond Associates Ltd (республика Сейшельские острова), Компании Brundall Holding Sarl. (Люксембург) и Центрального Банка Российской Федерациио 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)

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

принадлежащий ЗАО "Русская недвижимость"), членами организованной группы (подсудимыми), было принято решение организовать прекращение прав ипотеки АО "БТА Банк". Во исполнение намеченной цели, продолжая реализовывать совместный преступный умысел, в Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области были представлены подложные соглашения о расторжении договоров ипотеки (в том числе на участок принадлежащий ЗАО "Русская недвижимость"), содержащие подложную подпись с подражанием подписи представителя АО "БТА Банка" 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

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.,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Требование АО «БТА Банк» об 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При таких обстоятельствах оснований для удовлетворения встречного иска не имеется.

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

ПОСТАНОВИЛ:

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

Требования Акционерного общества «БТА Банк» удовлетворить в части.

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

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

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

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

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

В удовлетворении остальной части требований отказать.

В удовлетворении требований ЗАО «Русская недвижимость" отказать.

Председательствующий С.А. Коновалов

Судьи Н.Н. Катькина

Е.Н. Короткова

106546_531287

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. 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,

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

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

28/046/2010-215 от 08.09.10, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/046/2010-214 от 08.09.10, погашении регистрационных записей о праве собственности ЗАО «Русская недвижимость» в отношении следующих земельных участков: площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020, в связи с совершением сделки по их передаче в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»; признании недействительным договора ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.09, применении последствий недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ БАНК» на земельный участок площадью 688 200 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08: 0009; признании недействительным договора ипотеки № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.09, применении последствий недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ БАНК» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 550 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0005, земельный участок площадью 254 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 01: 0066; признании недействительной сделки по передаче ЗАО «Русская недвижимость» следующих земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»: площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 09: 0006, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:001 06 18: 0020, применить последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции; 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 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

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

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

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

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

Банк», государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/008/2009-259 от 20.02.2009; признал недействительным договор ипотеки № Р/00/08/8847/ДЗ/02 от 04.06.2009, заключенный между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ БАНК», государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/013/2009-448 от 29.07.2009; признал недействительным договор ипотеки № В/00/08/9061/ДЗ/02 от 06.07.2009, заключенный между ЗАО «Русская недвижимость» и ООО «АМТ БАНК», государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/024/2009-131 от 27.08.2009; признал недействительной сделку по передаче ЗАО «Русская недвижимость» следующих земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»: площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050209:0006, площадью 248 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:0010618:0020. В удовлетворении остальной части требований отказал. В удовлетворении требований ЗАО «Русская недвижимость» отказал.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Обсудив доводы кассационных жалоб, 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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Порядок погашения инвестиционных паев установлен статьей 23 Закон об инвестиционных фондах, согласно части первой которой требования о погашении инвестиционных паев подаются в форме заявок на погашение инвестиционных паев. Заявки на погашение инвестиционных паев носят безотзывный характер. Заявки на погашение инвестиционных паев подаются владельцами инвестиционных паев, а в случае, если инвестиционные 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

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

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

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

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

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

ПОСТАНОВИЛ:

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

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

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

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

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

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

В 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

от 15.04.2013 о совершении подсудимыми Волковым А.Д., Воротынцевым Д.А., Бондаренко А.В. Беловым А.И. незаконных действий по изготовлению и представлению в Управление ФРС России по МО подложных документов о расторжении договора ипотеки от 29.01.2007, с учетом заключения проведенной в ходе предварительного следствия почерковедческой экспертизы, пришел к выводу о подписании данного соглашения неуполномоченным лицом. При названных обстоятельствах на основании 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 обосновании своих возражений заявители также указывают на отсутствие доказательств недействительности договора о переводе долга от 29.04.2008 № ПД 08-07, заключенного между АО «БТА БАНК» и компаниями Highbond Associates Ltd и Brundall Holding Sarl, в связи с чем полагают, что право залога прекратилось в силу статьи 356 Гражданского кодекса Российской Федерации (в ранее действовавшей редакции).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ОПРЕДЕЛИЛ:

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

Судья Верховного Суда
Российской Федерации Е.Е. Борисова

34_3179695

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

Именем Российской Федерации
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,

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

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

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

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

Судья **Л.В.Федулова**

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Представитель ЦБ РФ поддержал правовую позицию ответчиков.

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

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

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

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

Пунктом 3.3.3. Генерального кредитного договора также предусмотрено право Истца 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

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

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 Sari. (Люксембург) (новый заемщик).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласно 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.

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

ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

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

Резолютивная часть постановления объявлена 18 декабря 2014 года

Постановление изготовлено в полном объеме 25 декабря 2014 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Коновалова С.А.,

судей Коротковой Е.Н., Огурцова Н.А.,

при ведении протокола судебного заседания: Пятиной Л.Н..

при участии в заседании:

от Акционерного общества "БТА Банк": Каратаева А.В., по доверенности от 31.01.2014 №01-288-2/447;

от Управления Росреестра по МО: не явились, извещены;

от ООО «ИнвестХолдингСтрой»: Симонова Т.П., по доверенности от 01.07.2012, выдана генеральным директором Ермолаевым Е.А.;

от ООО УК «ДЖИ ЭЙЧ ПИ»: не явились, извещены;

от ООО «АМТ Банк»: Хавкин П.В., по доверенности от 18.06.2014;

от ООО «Центр Инвест»: Симонова Т.П., по доверенности от 19.02.2014, выдана генеральным директором Мищенко С.В.;

от Компании Netgold Services Ltd.: не явились, извещены;

от Компании Bathgate Holding Sarl.: не явились, извещены;

от Центрального Банка РФ: Соловьев Р.А., по доверенности от 05.12.2012 №462;

от ЗАО «Центральная девелоперская компания»: не явились, извещены,

рассмотрев в судебном заседании заявление Акционерного общества "БТА Банк" к Управлению Росреестра по МО, ООО "ИнвестХолдингСтрой", ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (до смены наименования - ООО «Управляющая компания Флеминг 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.

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

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

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

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

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

2.7. выразившиеся в государственной регистрации:

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

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

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

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

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

Применить последствия недействительности сделки, а именно:

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

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

Применить последствия недействительности сделки, а именно:

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

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

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

Применить последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Решением Арбитражного суда Московской области от 10 января 2014 года по делу №А41-18371/11 требования АО «БТА Банк» удовлетворены.

Десятый арбитражный апелляционный суд, установив факт отсутствия доказательств надлежащего извещения судом первой инстанции компаний Netgold Services Ltd. и Bathgate Holding Sarl. о времени и месте судебного разбирательства, определением от 16.10.2014 перешел к рассмотрению дела по правилам суда первой инстанции.

В судебное заседание апелляционного суда явился представитель АО «БТА Банк», который поддержал исковые требования.

Так же в судебное заседание явились представители ООО «ИнвестХолдингСтрой», Центрального Банка РФ, ООО «Центр Инвест», ООО «АМТ Банк», Управления Росреестра по Московской 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».

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,

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

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

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

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

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

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

До осуществления указанных следственных мероприятий и окончания предварительного следствия возможность ознакомления с материалами уголовного дела у истца отсутствовала.

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

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

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

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

Исходя из изложенного, апелляционный суд полагает исковые требования о признании недействительной сделки по передаче спорных земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», ввиду следующего.

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

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

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

Поскольку переданное в счет оплаты паев ЗПИФа имущество обременено залогом АО «БТА Банк», а пункт 3 статьи 13 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» содержит запрет на передачу в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге, апелляционный суд полагает требование о признании недействительной сделки по передаче спорных земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».

Между тем, в удовлетворении исковых требований о признании недействительной последующей передачи в ипотеку ООО «АМТ БАНК» заложенных АО «БТА Банк» земельных участков надлежит отказать, ввиду следующего.

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

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

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

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

Исходя из данного положения Закона об ипотеке Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в пункте 23 Постановления Пленума от 17.02.2011 №10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» указал на то, что в то же время в силу прямого указания закона отдельные сделки с заложенным недвижимым имуществом, совершенные без согласия залогодержателя, могут быть признаны недействительными по иску залогодержателя.

Так, последующий договор об ипотеке, заключенный несмотря на запрещение, установленное предшествующим договором об ипотеке, может быть признан судом недействительным по иску залогодержателя по предшествующему договору независимо от того, знал ли залогодержатель по последующему договору о таком запрещении, в случае если залогодержатель по предшествующему договору о залоге докажет, что оспариваемый им последующий договор об ипотеке нарушает его права и законные интересы.

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

Апелляционный суд соглашается с доводами истца о наличии в действиях ответчика, передавшего в последующий залог спорные земельные участки, нарушений

принятых на себя договорных обязательств, между тем, считает, что данного нарушения недостаточно для признания договоров о залоге земельных участков недействительными.

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

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

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.

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.

Истцом также было заявлено требование о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка № 3 от 28.03.2008 года, заключенный между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «ЦентрИнвест», применить последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

Апелляционный суд полагает указанное требование неподлежащим удовлетворению, ввиду того, что оспариваемый договор купли-продажи был заключен до заключения соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора ипотеки.

Кроме того, в материалах настоящего дела имеется согласие АО «БТА Банк» на совершение указанной сделки (том 10 л.д. 23).

Также истцом заявлено требование о признании недействительным решения ООО «ИнвестХолдингСтрой» о прекращении существования земельного участка площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022, и образовании из него новых земельных участков.

Указанное требование не подлежит удовлетворению, ввиду следующего.

Действующее законодательство не предполагает такой способ защиты права, как признание недействительным решения собственника по распоряжению принадлежащим ему имуществом.

Исходя из изложенного, обжалуемое решение подлежит отмене, а исковые требования подлежат удовлетворению в части.

Руководствуясь статьями 266, пунктом 6.1 статьи 268, пунктом 2 части 4 статьи 270, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Московской области от 10 января 2014 года по делу №А41-18371/11 отменить. Исковые требования Акционерного общества «БТА Банк» удовлетворить в части.

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

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

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

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

В остальной части требований Акционерному обществу «БТА Банк» отказать.

Председательствующий С.А. Коновалов

Судьи Е.Н. Короткова

Н.А. Огурцов

106513_671552

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,

принятое судьями Коноваловым С.А., Коротковой Е.Н., Огурцовым Н.А.,
по заявлению Акционерного общества «БТА Банк» к Управлению Росреестра по Московской области, ООО «ИнвестХолдингСтрой», ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (до смены наименования - ООО «Управляющая компания Флеминг Фэмили энд Партнерс»), ООО «АМТ Банк», ООО «Центр Инвест» о признании недействительным договоров
третьи лица: Компания Netgold Services Ltd., Компания Bathgate Holding Sarl., Центральный Банк Российской Федерации,

УСТАНОВИЛ: акционерное общество «БТА Банк» обратилось в Арбитражный суд Московской области требованиями к Управлению Росреестра по Московской области, ООО «ИнвестХолдингСтрой», ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (до смены наименования - ООО «Управляющая компания Флеминг Фэмили энд Партнерс»), ООО «АМТ Банк», ООО «Центр Инвест»:

1. о признании недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленного между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и Акционерным обществом «Банк ТуранАлем», государственный регистрационный номер записи №50-50-98/008/2009-228 от 19.02.2009, и применении последствия недействительности сделки в виде признания (восстановления) права залога (ипотеки) Акционерного общества «БТА Банк» на следующие земельные участки: земельный участок площадью 2 616 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0022, а также земельные участки, образованные из него с кадастровыми номерами: 50:28:005 04 21:234, 50:28:005 04 21:235, 50:28:005 04 21:236, 50:28:005 04 21:237; земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0031; земельный участок площадью 64 300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032; земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050208:0010.

2. о признании незаконными действий Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области (Управления Росреестра по Московской области): выразившихся в государственной регистрации соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, государственный регистрационный номер записи №50-50-98/008/2009-228 от 29.02.2009; выразившихся в погашении регистрационных записей №50-50-98/018/2007-097 от 24.09.2007 о государственной регистрации договора ипотеки от 29.01.2007 и ипотеки земельных участков, возникшей из него; выразившихся в государственной регистрации договора ипотеки №Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04.06.2009 и ипотеки земельных участков, возникшей из него, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/013/2009-449 от 29.07.2009; выразившихся в государственной регистрации договора ипотеки №Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22.09.2009 и ипотеки земельных участков, возникшей из него, государственный регистрационный номер записи № 50-50-99/017/2009-273 от 12.10.2009; выразившихся в государственной регистрации права собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 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

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.

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

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

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

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-КГ15-11036

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 23.09.2015

Судья Верховного Суда Российской Федерации Попов В.В., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи" на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 21.05.2015 по делу №А41-18371/2011

по иску Акционерного общества "БТА Банк" к Управлению Росреестра по Московской области, обществу с ограниченной ответственностью "ИнвестХолдингСтрой", обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи", обществу с ограниченной ответственностью "АМТ Банк", обществу с ограниченной ответственностью "Центр Инвест" о признании недействительными договоров, признании незаконными действий

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, - Компания Netgold Services Ltd., Компания Bathgate Holding Sarl., Центральный Банк Российской Федерации,

установил:

акционерное общество "БТА Банк" (далее - общество "БТА Банк") обратилось в арбитражный суд к Управлению Росреестра по Московской области, обществу с ограниченной ответственностью "ИнвестХолдинг Строй" (далее - общество"ИнвестХолдингСтрой"), обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи" (далее - общество Управляющая компания "Джи Эйч Пи"), обществу с ограниченной

ответственностью "АМТ Банк" (далее - общество "АМТ Банк"), обществу с ограниченной ответственностью "Центр Инвест" (далее - общество "Центр Инвест") с иском:

1. о признании недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленного между обществом "ИнвестХолдингСтрой" и Акционерным обществом "Банк ТуранАлем" (далее- общество "Банк ТуранАлем"), государственный регистрационный номер записи №50-50-98/008/2009-228 от 19.02.2009, применении последствия недействительности сделки в виде признания (восстановления) права залога (ипотеки) общества "БТА Банк" на следующие земельные участки: земельный участок площадью 2 616 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050421:0022, земельные участки, образованные из него с кадастровыми номерами 50:28:005 04 21:234, 50:28:005 04 21:235, 50:28:005 04 21:236, 50:28:005 04 21:237; земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050313:0031; земельный участок площадью 64 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032; земельный участок площадью 2 768 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050208:0010;

2. о признании незаконными действий Управления Росреестра по Московской области, выразившихся:

- в государственной регистрации соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/008/2009-228 от 29.02.2009;

-в погашении регистрационных записей № 50-50-98/018/2007-097 от 24.09.2007 о государственной регистрации договора ипотеки от 29.01.2007 и ипотеки земельных участков, возникшей из него;

-в государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04.06.2009 и ипотеки земельных участков, возникшей из него, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/013/2009-449 от 29.07.2009;

-в государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22.09.2009 и ипотеки земельных участков, возникшей из него, государственный регистрационный номер записи № 50-50-99/017/2009-273 от 12.10.2009;

-в государственной регистрации права собственности общества "ЦентрИнвест" на земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, по договору купли-продажи земельного участка № 3 от 28.03.2008, государственный регистрационный номер записи №50-50-28/037/2008-56 от 19.06.2008;

-в погашении регистрационной записи о праве собственности общества "ИнвестХолдингСтрой" на земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050313:0031, в связи с переходом права собственности к обществу "ЦентрИнвест" по договору купли-продажи земельного участка № 3 от 28.03.2008;

-в государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй" и доверительного управления в пользу общества Управляющая компания "Джи Эйч Пи" в отношении земельного

участка площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:0050313:0031, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/046/2010-221 от 09.09.2010;

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

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

3. о признании недействительным договора ипотеки № Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04.06.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/013/2009-449 от 29.07.2009 и применении последствия недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки) общества "АМТ Банк" на земельный участок площадью 2 768 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010;

4. о признании недействительным договора ипотеки № Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22.09.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-99/017/2009-273 от 12.10.2009 и применении последствия недействительности сделки в виде признания отсутствующим права залога (ипотеки) общества "АМТ Банк" на земельный участок площадью 2 768 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010;

5. о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка №3 от 28.03.2008, заключенного между обществом "ИнвестХолдингСтрой" и обществом "ЦентрИнвест", применении последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции;

6. о признании недействительной сделки по передаче обществом "Центр Инвест" земельного участка площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031 в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй" и применении последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции;

7. о признании недействительными решения общества "ИнвестХолдинг Строй" о прекращении существования земельного участка площадью 2 616 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0022 и образовании из него новых земельных участков, о применении последствия недействительности сделки в форме восстановления положения, существовавшего до совершения сделки;

8. об обязании Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области:

- аннулировать регистрационную запись № 50-50-98/008/2009-228 от 19.02.2009 о государственной регистрации соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007;

- восстановить регистрационные записи и внести в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним соответствующие сведения о государственной регистрации договора ипотеки и ипотеке земельных участков, возникшей из договора ипотеки от 29.01.2007, зарегистрированного 24.09.2007 Управлением федеральной регистрационной службы по Московской области за № 50-50-98/018/2007-097;

- аннулировать регистрационную запись № 50-50-98/013/2009-449 от 29.07.2009 о государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/8283/ДЗ/02 от 04.06.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него;

- аннулировать регистрационную запись № 50-50-99/017/2009-273 от 12.10.2009 о государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/09/0876/ДЗ/01 от 22.09.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него;

- аннулировать регистрационную запись № 50-50-28/037/2008-56 от 19.06.2008 о государственной регистрации права собственности общества "ЦентрИнвест" по Договору купли-продажи земельного участка № 3 от 28.03.2008 на земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, восстановить регистрационную запись о праве собственности общества "ИнвестХолдингСтрой" на указанный земельный участок;

- аннулировать регистрационные записи № 50-50-28/046/2010-221 от 09.09.2010 о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй" и доверительного управления в пользу общества Управляющая компания "Джи Эйч Пи" в отношении земельного участка площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, восстановить регистрационную запись о праве собственности общества "ЦентрИнвест" на указанный земельный участок;

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

Решением Арбитражного суда Московской области от 10.01.2014 по делу № А41-18371/11 требования АО "БТА Банк" удовлетворены.

Десятый арбитражный апелляционный суд, установив факт отсутствия доказательств надлежащего извещения судом первой инстанции компаний Netgold Services Ltd. и Bathgate Holding Sarl. о времени и месте судебного разбирательства, определением от 16.10.2014 перешел к рассмотрению дела по правилам суда первой инстанции.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 21.05.2015, решение Арбитражного суда Московской

области от 10.01.2014 отменено, исковые требования общества "БТА Банк" удовлетворены частично.

Признано недействительным соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленное между обществом "ИнвестХолдингСтрой" и обществом "Банк ТуранАлем", государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/008/2009-228 от 19.02.2009.

Признано (восстановлено) право залога (ипотеки) общества "БТА Банк" на следующие земельные участки:

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

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

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

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

Признана недействительной сделка по передаче обществу "ЦентрИнвест" земельного участка площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй".

В остальной части требований обществу "БТА Банк" отказано.

Не согласившись с принятыми по делу постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 21.05.2015 в части признания недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленного между обществом "ИнвестХолдингСтрой" и обществом "Банк ТуранАлем"; в части признания (восстановления) права залога (ипотеки) общества "БТА Банк" на земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031; в части признания недействительной сделки по передаче обществу "ЦентрИнвест" земельного участка площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031 в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй", общество Управляющая компания "Джи Эйч Пи" обратилось с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального и процессуального права.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационных жалобы, представления судья выносит определение об отказе в передаче кассационных жалобы, представления для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационных жалобе, представлении доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм

процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив изложенные в жалобе доводы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации пришел к выводу об отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по которым кассационная жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из содержания принятых по делу судебных актов и установлено судами, 20.12.2006 между обществом "Банк ТуранАлем" и Компанией Netgold Services Ltd заключен генеральный кредитный договор № 2000/06/142 об установлении лимита кредитования.

20.12.2006 между обществом "Банк ТуранАлем" и Компанией Netgold Services Ltd заключен кредитный договор № 2000/06/100/2735.

В обеспечение обязательств Компании Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) по Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/142 от 20.12.2006 и Кредитному договору № 2000/06/100/2735 от 20.12.2006, обществом "ИнвестХолдингСтрой" (залогодатель) и обществом "БТА Банк" (залогодержатель) (ранее – общество "Банк ТуранАлем") заключен Договор об ипотеке от 29.01.2007, зарегистрированный УФРС по Московской области 24.09.2007 , в отношении 4-х земельных участков общества "ИнвестХолдингСтрой" (пункты 1.1.1. - 1.1.4. договора об ипотеке):

1) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 04 21:0022 общей площадью 2 616 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Битягово;

2) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 03 13:0031 общей площадью 29 800 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Поливаново;

3) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 04 21:0032 общей площадью 64 300 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Судаково;

4) земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 02 08:0010 общей площадью 2 768 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино.

28.03.2008 между обществом "ИнвестХолдингСтрой" и обществом "ЦентрИнвест" заключен договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 50:28:0050313:0031 общей площадью 29 800 кв. м.

Между обществом "БТА Банк" (кредитор), Netgold Services Ltd (Республика Сейшельские острова) и Bathgate Holding Sarl (Люксембург) 29.04.2008 заключен договор о переводе долга № ПД 08-05 , по условиям которого Компания Netgold Services Ltd (первоначальный должник по

обеспеченному залогом (ипотекой) обязательству) перевела в полном объеме долг по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/142 от 20.12.2006 и Кредитному договору № 2000/06/100/2735 от 20.12.2006 на Компанию Bathgate Holding Sarl (новый должник).

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области зарегистрировано Соглашение от 06.10.2008 г. о расторжении Договора об ипотеке, о чем в ЕГРП внесена запись о государственной регистрации № 50-50-98/008/2009-228, регистрационные записи об ипотеке погашены.

Решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы от 24.04.2009 по делу № 2-2277/09 признан недействительным Договор о переводе долга № ПД-08-05 с датой вступления в силу 29.04.2008, заключенный между обществом "БТА Банк", компанией Netgold Services Ltd. и компанией Bathgate Holding Sarl.

Признано недействительным дополнительное соглашение № 2 к Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/142 от 20.12.2006, заключенного между обществом "БТА Банк", компанией Netgold Services Ltd. и компанией Bathgate Holding Sarl.

Признано недействительным дополнительное соглашение № 3 к Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/142 от 20.12.2006, заключенного между обществом "БТА Банк", компанией Bathgate Holding Sarl.

Признано недействительным дополнительное соглашение № 3 к Кредитному договору № 2000/06/100/2735 от 20.12.2006, заключенного между обществом "БТА Банк", компанией Bathgate Holding Sarl.

Решение по хозяйственному спору, вынесенное судом государства - участника Киевского соглашения, не требует его признания в судебном порядке.

Судами установлено, что Хажаев И.Г. в качестве лица, действующего от имени общества "БТА Банк", соглашение о расторжении договора об ипотеке не подписывал.

Приговорами Дорогомиловского районного суда города Москвы установлены действия ряда лиц по изготовлению, представлению и приему на государственную регистрацию подложных документов, в том числе спорного соглашения о расторжении договора об ипотеке.

Установив, что срок исковой давности истцом не пропущен, спорное соглашение является недействительным в силу его ничтожности и сделка по передаче обществу "ЦентрИнвест" спорных земельных участков, в том числе участка с кадастровым номером 50:28:005 03 13:0031 в счет оплаты паев 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

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-

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.

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.

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

Излишне уплаченная государственная пошлина подлежит возврату истцу из федерального бюджета.

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

Р Е Ш И Л :

1. Требования АО «БТА Банк» удовлетворить.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Требования ООО «АМТ Банк» удовлетворить.

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

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

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

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

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

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

Судья **Н.А.Панкратьева**

8_3761752

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

Именем Российской Федерации
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,

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**

ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
08 декабря 2015 года Дело № А41-25751/12

Резолютивная часть постановления объявлена 01 декабря 2015 года

Постановление изготовлено в полном объеме 08 декабря 2015 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Марченковой Н.В.,

судей Ивановой Л.Н., Александрова Д.Д.,

при ведении протокола судебного заседания Дорохиным Д.С.

при участии в судебном заседании лиц согласно протоколу 01.12.2015 г.

рассмотрев в судебном заседании апелляционные жалобы ООО УК «Джи эйч пи» и АО «БТА Банк» на решение Арбитражного суда Московской области от 06 июля 2015 года по делу № А41-25751/12,

по иску (заявлению) АО "БТА БАНК"

к ООО "ЦентрИнвест", ООО "ИнвестХолдингСтрой", ООО УК "Джи Эйч Пи" Д.У. об обращении взыскания на заложенное имущество,

при участии – Нетголд Сервисес Лтд, Базгейт Холдинг Сарл, ООО «АМТ Банк», Банк России,

по иску ООО "АМТ БАНК" к ООО "ИнвестХолдингСтрой" об обращении взыскания на заложенное имущество,

при участии – ООО «Логопарк Батайский», АО «БТА Банк»,

УСТАНОВИЛ:

акционерное общество "БТА Банк" (истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО «ИнвестХолдингСтрой», ООО УК «Флеминг

Фэмили энд Партнерс», ООО «ЦентрИнвест», при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Нетголд Сер-висес Лтд., Базгейт Холдинг Сарл, ООО «АМТ Банк» об обращении взыскания на следующее заложенное имущество: земельный участок площадью 1 205 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:234, земельный участок площадью 922 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:235, земельный участок площадью 440 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:236, земельный участок площадью 49 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:237, земельный участок площадью 29800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, земельный участок площадью 64300 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032, земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.

К участию в деле также в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Банк России.

В ходе производства по делу ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнерс» переименовано в ООО УК «Джи эйч Пи».

ООО «АМТ Банк» также обратилось в Арбитражный суд Московской области (т. 4 л.д. 2) с требованием к ООО «ИнвестХолдингСтрой», при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, ООО «Логопарк Батайский», АО «БТА Банк», с требованием об обращении взыскания на заложенное имущество - земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010 (дело № А41-34673/12).

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-34673/12 (т. 5 л.д. 126) дело по заявлениям АО «БТА Банк» и ООО «АМТ Банк» объединены в одно производство для совместного рассмотрения с присвоением объединенному делу № А41-25751/12.

Таким образом, в рамках дела № А41-25751/12 рассматриваются требования истца и третьего лица, заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора.

Решением Арбитражного суда Московской области от 06 июля 2015 года требования АО «БТА Банк» удовлетворены.

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

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

- земельный участок площадью 922 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:235, установив начальную продажную цену предмета залога в сумме, эквивалентной 124 304 040 долларов США в рублях по курсу Банка России на дату проведения торгов,

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

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

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

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

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

Кроме того, требования ООО «АМТ Банк» удовлетворены.

Обращено взыскание на предмет залога по договору об ипотеке (залоге недвижимости) от 04.06.2009 № Р/00/08/8283/ДЗ/02, заключенному между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «АМТ Банк», в пользу ООО «АМТ Банк», путем продажи с публичных торгов в отношении земельного участка площадью 2 768 000

кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010, установив начальную продажную цену предмета залога 539 760 000 руб.

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

Не согласившись с решением суда, ООО УК «Джи эйч пи» и АО «БТА Банк» обратились в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционными жалобами, полагая, что судом первой инстанции неполно выяснены обстоятельства, имеющие значение для дела, выводы, изложенные в решении, не соответствуют обстоятельствам дела, а также нарушены нормы материального и процессуального права.

Законность и обоснованность принятого судом первой инстанции решения проверены арбитражным апелляционным судом в порядке статей 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании арбитражного апелляционного суда представитель заявителя поддержал в полном объеме доводы, изложенные в апелляционной жалобе, просил решение суда первой инстанции отменить, в удовлетворении исковых требований отказать.

Представитель ООО "АМТ БАНК" возражал против доводов заявителя апелляционной жалобы по мотивам, изложенным в отзыве и дополнении к нему, просил решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, арбитражный апелляционный суд считает, что имеются основания для изменения решения суда первой инстанции.

Согласно искового заявления, 20.12.2006 между АО "БТА Банк" (кредитор) и Компанией Netgold Services Ltd. (заемщик) заключены: генеральный кредитный договор N 2000/06/142 (об 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 договорам 29.01.2007 между АО "БТА Банк" (кредитор) и ЗАО "Инвест-

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).

Поскольку в срок, установленный в договоре, заемщик не исполнил своих обязательств по возврату кредита и оплате вознаграждения, ООО "АМТ Банк" обратилось в Арбитражный суд Московской области с рассматриваемым требованием (принято к производству по делу № А41-34673/12).

Заявляя требование об обращении взыскания за заложенное имущество ООО «АМТ Банк» просит установить первоначальную продажную цену заложенного имущества в размере 539 760 000 руб., исходя из оценки рыночной стоимости заложенного имущества, проведенной по заказу истца.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-40751/11 (т. 7 л.д. 98), отказано в иске ООО «ИнвестХолдингСтрой» к АО «БТА Банк» о признании прекратившейся с 29.04.2008 ипотеки, возникшей на основании договора об ипотеки от 29.01.2007, заключенного между ООО «Инвест-ХолдингСтрой» и АО «БТА Банк».

Указанным судебным актом суд апелляционной инстанции, в частности, указал, что соглашение о переводе долга № ПД 08-05 не может изменять ни кредитные, ни залоговые правоотношения, установленные заключенными сторонами договорами, и что оснований для прекращения ипотеки в силу ст. 356 ГК РФ не установлено.

Возражая против заявленных требований АО «БТА Банк», лица, участвующие в деле ссылаются на отсутствие в ЕГРП регистрационных записей о наличии обременения в виде залога в пользу АО "БТА Банк", что, по их мнению, не позволяет залогодержателю ссылаться на существование ипотеки, а судебные акты являются лишь основанием для государственной регистрации ипотеки. Кроме того, указывают, что определенная сторонами договора залоговая стоимость предмета залога не является начальной продажной ценой заложенного имущества, если об этом прямо не указано в договоре.

Удовлетворяя требования АО «БТА Банк» и ООО «АМТ Банк» суд первой инстанции, основываясь на положениях ст. ст. 329, 334, 337, 348, 349, 350 ГК РФ, пункта 1 статьи 50, пункта 1 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и п. 3.3.3 генерального кредитного договора, исходил из нижеследующего.

АО "БТА Банк" обратилось в арбитражный суд с иском к Управлению Росреестра по Московской области, ЗАО "ИнвестХолдингСтрой", ООО УК "Флеминг Фэмили энд Партнерс", ООО "АМТ БАНК" (дело № А41-18371/11) о признании недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, заключенного между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО "БТА Банк", зарегистрированного Управлением Росреестра по Московской области 19.02.2009 за ГРН N 50-50-98/008/2009-228. Регистрационные записи об ипотеке земельных участков погашены.

Как было указано выше и установлено в ходе рассмотрения дела N А41-18371/11, на основании соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 и после погашения регистрационных записей об ипотеке спорных земельных участков, ЗАО "ИнвестХолдингСтрой" передало в ипотеку ООО "АМТ БАНК" земельный участок площадью 2 768 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0010.
ЗАО " ИнвестХолдингСтрой " передало в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспектива-фонд второй", находящегося в доверительном управлении ООО УК "Джи Эйч Пи" земельный участок площадью 29800 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 21.05.2015 по делу N А41-18371/11 (т. 11 л.д. 71):

признано недействительным Соглашение от 06 октября 2008 года о расторжении Договора об ипотеке от 29 января 2007 года, оформленное между ООО "ИнвестХолдингСтрой" и Акционерным обществом "Банк ТуранАлем", государственный регистрационный номер записи N 50-50-98/008/2009-228 от 19 февраля 2009 года.

признано (восстановлено) право залога (ипотеки) Акционерного общества "БТА Банк" на следующие земельные участки:
- земельный участок площадью 2 616 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050421:0022, а также земельные участки, образованные из него с кадастровыми номерами: 50:28:005 04 21:234, 50:28:005 04 21:235, 50:28:005 04 21:236, 50:28:005 04 21:237.
- земельный участок площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050313:0031,

- земельный участок площадью 64 300 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0032,
- земельный участок площадью 2 768 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050208:0010.
признана недействительной сделка по передаче ООО "ЦентрИнвест" земельного участка площадью 29 800 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0031, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Перспекти-ва-фонд второй".

При этом АО «БТА Банк отказано в удовлетворении части требований, в том числе в удовлетворении требований о признании недействительным Договора ипотеки N 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

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

ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

14 октября 2015 года Дело № А41-18373/11

Резолютивная часть постановления объявлена 07 октября 2015 года

Постановление изготовлено в полном объеме 14 октября 2015 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Марченковой Н.В.,

судей Диаковской Н.В., Воробьевой И.О.,

при ведении протокола судебного заседания Шакуровым И.И.

при участии в судебном заседании лиц согласно протоколу 07.10.2015 г.

рассмотрев в судебном заседании дело №А41-18373/11 (А41-40771/11) по иску АО «БТА Банк», ООО «Центр Инвест» к Управлению Росреестра в МО, ООО «ЦентрИнвест», ООО «УК «Джи Эйч Пи», ООО «АМТ Банк», ООО «ИнвестХолдингСтрой», ООО «СпецЭнергоСтрой», ЗАО «Центральная девелоперская компания», третьи лица: Toros Ltd, Brockley Holding Sarl, ООО «Лэнд-инвест», Центральный банк Российской Федерации, Зенонос С.В., Верхов В.А., Илюшина Н.Л., Кузенков С.В., Никулина Е.П.,

УСТАНОВИЛ:

АО "БТА Банк" обратилось в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой АО "БТА Банк" на решение Арбитражного суда Московской области от 26.01.2012 по делу № А41-18373/11 по иску АО "БТА Банк" к Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, ООО "АМТ Банк", ООО "ИнвестХолдингСтрой", ООО "СпецЭнергоСтрой", ЗАО "Центральная девелоперская компания", Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, ООО "ЦентрИнвест", ООО "УК "Флеминг Фэмели энд Партнерс", ООО "УК "Флеминг Фэмели энд Партнерс", ООО "АМТ Банк", третьи лица: Toros Ltd,

Brockley Holding Sarl, ООО «Лэнд-инвест» о признании недействительным соглашения и договоров, незаконными действий УФРС по Московской области и обязании устранить допущенные нарушения.

Решением Арбитражного суда Московской области исковое заявление от 26.01.2012г. в удовлетворении исковых требований АО «БТА Банк» с учетом уточнений от 16 января 2012 года отказать в полном объеме.

Не согласившись с данным судебным актом, АО "БТА Банк" обратилось в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой полагая, что судом первой инстанции неполно выяснены обстоятельства, имеющие значение для дела, а также неправильно применены нормы материального и процессуального права.

Определением Десятого арбитражного апелляционного суда от 29 октября 2012 года, апелляционный суд перешел к рассмотрению дела по правилам суда первой инстанции на основании п. 4 ч. 4 ст. 270 Кодекса.

Указанным определением к участию в деле в качестве 3-го лица привлечен был Центральный Банк Российской Федерации.

Определением Десятого арбитражного апелляционного суда от 13 ноября 2012 года, апелляционный суд отказа в удовлетворении ходатайства о вступлении в дело в качестве 3-го лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора - ООО «Газтелефонпроектстрой».

Определением Десятого арбитражного апелляционного суда от 22 января 2014 года, апелляционный суд привлек к качестве 3-их лиц, не заявляющих самостоятельных требований - Зенонос С.В.

Определением Десятого арбитражного апелляционного суда от 28 мая 2014 года, апелляционный суд привлек к качестве 3-их лиц, не заявляющих самостоятельных требований - Верхова Вячеслава Анатольевича, Илюшину Натальи Леонидовне, Кузенкова Сергея Владимировича, Никулину Екатерины Петровны.

Так же в производстве Десятого арбитражного апелляционного суда с 30 июля 2012 года находится дело № А41-40771/11 по апелляционной жалобе акционерного общества «БТА Банк» на решение Арбитражного суда Московской области от 22.06.2012 года по иску общества с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» к акционерному обществу «БТА Банк» о признании ипотеки прекратившейся.

Определением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25 марта 2013 года, апелляционный суд перешел к рассмотрению дела № А41-40771/11 по правилам суда первой инстанции на основании п. 4 ч. 4 ст. 270 Кодекса.

05 августа 2013 года в судебном заседании представителем общества с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» заявлено ходатайство об объединении настоящего дела с делом А41-18373/11. В обоснование ходатайства заявитель указывает на то, что в делах №№ А41-40771/11 и А41-18373/11 участвуют одни и те же лица и иски по делам неразрывно связаны между собой по предмету иска и основаниям возникновения требований, а так же представленными доказательствами.

Определением Десятого арбитражного апелляционного суда от 05 августа 2013 года, апелляционный суд объединил в одно производство дела №А41-40771/11 и А41-18373/11 с присвоением № А41-18373/11.

В судебном заседании арбитражного апелляционного суда представитель ООО «Центр Инвест» заявил об отказе от исковых требований к акционерному обществу «БТА Банк» о признании ипотеки прекратившейся.

Арбитражным апелляционным судом отказ ООО «Центр Инвест» от исковых требований принят, поскольку он не противоречит закону и не нарушает права других лиц (ст. 49 АПК РФ).

Производство по делу в данной части подлежит прекращению (п.4 ч.1 ст. 150 АПК РФ).

Представитель АО «БТА Банк» поддержал заявленные требования.

Представители ответчиков возражали против заявленных требований, просили в удовлетворении заявленных требований отказать.

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителей сторон, явившегося в судебное заседание, арбитражный апелляционный суд пришел к выводу, что исковые требования подлежат удовлетворению.

Между АО «БТА Банк» (далее – Кредитор или Банк) и Компанией «TorosLtd» (Республика Сейшельские острова) (далее - Заемщик) 21.12.2006 были заключены Генеральный кредитный договор № 2000/06/143 и Кредитный договор № 2000/06/100/2746 (далее - Кредитные договоры) (т. 1 л.д. 85-126).

В обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Кредитным договорам между Истцом и ООО «ЦентрИнвест» был заключен Договор об ипотеке от 29.01.2007 (т. 1 л.д. 127-150).

Предметом ипотеки являлись следующие земельные участки (далее Земельные участки):

1). земельный участок, расположенный по адресу: Московская область,Домодедовский район, вблизи с. Битягово, площадью 37500 кв.м.,кадастровый номер 50:28:005 04 21:0030(далее - Земельный участок 1);

2).земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Поливаново, площадью 324100 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0023(далее - Земельный участок 2);

3).земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Заболотье, площадью 12700 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 14:0002(далее - Земельный участок 3);

4).земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Чулпаново, площадью 1 600 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0022(далее - Земельный участок 4);

5).земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупово, площадью 544500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0015(далее - Земельный участок 5);

6).земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупово, площадью 91500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0031(далее - Земельный участок 6);

7).земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Жуково, площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0013 (далее - Земельный участок 7);

8).земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Жуково, площадью 29700 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0027(далее - Земельный участок 8);

9).земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Никитское, площадью 126900 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0016(далее - Земельный участок 9);

10).земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, площадью 90 600 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0005(далее - Земельный участок 10);

11).земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупово, площадью 711 900 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0017(далее - Земельный участок 11).

Договор ипотеки был зарегистрирован УФРС по Московской области 24.09.2007, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации договора ипотеки за №50-50-98/018/2007-101.

В соответствии со ст. 15 Инструкции о порядке государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества, утвержденной Приказом Министерства Юстиции России от 15.06.2006 № 213, государственная регистрация договора об ипотеке является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав записи об ипотеке (пункт 1 статьи 11 Закона об ипотеке).

В связи с государственной регистрацией Договора ипотеки в Единыйгосударственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним были внесены записи об ипотеке в отношении Земельных участков.

Следственным комитетом при МВД России 31.08.2009 было возбуждено уголовное дело №311553 по факту хищения имущества АО «БТА Банк» по признакам преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 УК РФ (Постановление следователя о возбуждении уголовного дела, т. 2 л.д. 15-16).

Из материалов указанного уголовного дела 09.02.2011 было выделено в отдельное производство уголовное дело № 678510 по факту хищения денежных средств АО «БТА Банк» и связанной с этим хищением подделкой официальных документов (далее Уголовное дело) (Постановление следователя о выделении уголовного дела в отдельное производство, т.2. л.д. 17-19).

По результатам завершения предварительного следствия Истцу 15.02.2011 была предоставлена возможность ознакомления с материалами Уголовного дела (Уведомление потерпевшему о завершении предварительного расследования и разъяснение о праве ознакомиться с материалами уголовного дела, т. 2 л.д. 27-28).

Согласно искового заявления, истцу из материалов Уголовного дела и выписок из ЕГРП от 20.04.2011 (т. 2, л.д. 86-96) Истцу стало известно о совершении следующих сделок в отношении Земельных участков, обремененных ипотекой АО «БТА Банк»:

1)Соглашение от 06.10.2008 о расторжении Договора об ипотеке (т. 2, л.д. 29-30);

2)Договор купли-продажи земельных участков от 28.03.2008, заключенный между ООО «ЦентрИнвест» и ООО «ИнвестХолдингСтрой» в отношении Земельного участкарасположенного по адресу: Московская область,Домодедовский район, вблизи с. Битягово, площадью 37500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0030 (т. 2, л.д. 31-38);

3)Договор купли-продажи от 19.07.2010 г.,заключенный между ООО «ЦентрИнвест» и ЗАО «Центральная девелоперская компания»,в отношении Земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Заболотье, площадью 12700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050214:2 (т. 4, л.д. 86-90);

4)Договор купли-продажи земельных участков от 14.10.2009,заключенный между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «СпецЭнергоСтрой» в отношении Земельного участка расположенного по адресу: Московская область,Домодедовский район, вблизи с. Битягово, площадью 37500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0030 (т. 2, л.д. 39-47);

5)Сделка по передаче ООО «ЦентрИнвест» в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»:

5.1) земельногоучастка,расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Поливаново, площадью 324100 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0023;

5.2) земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупово, площадью 544500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0015;

5.3) земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Жуково, площадью 29700 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0027;

5.4) земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Жуково, площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0013;

5.5) земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупово, площадью 91500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0031;

6)Договор ипотеки от 29.12.2009№ Р/00/08/9353/ДЗ/02, заключенный между ООО «ЦентрИнвест» и ООО «БТА Банк» (Россия) в отношении земельного участкарасположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Чулпаново, площадью 1 600 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0022 (т. 2, л.д. 120-131);

7)Договор ипотеки от 06.07.2009№ Р/00/08/7900/ДЗ/01, заключенный между ООО «ЦентрИнвест» и ООО «БТА Банк» (Россия) в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Никитское, площадью 126900 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0016 и земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, площадью 90 600 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050208:0005 (т. 2 л.д. 103-118);

8)Договор ипотеки от 04.07.2009№ В/00/08/9051/ДЗ/02, заключенный между ООО «ЦентрИнвест» и ООО «БТА Банк» (Россия) в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупово, площадью 711 900 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0017 (т. 2, л.д. 132-141).

Далее истец указывает, что из содержания выписок из ЕГРП от 12.03.2012 ему стало известно о совершении следующих сделок в отношении Земельных участков, обремененных ипотекой АО «БТА Банк»:

9) Договор ипотеки от 16.06.2011№LG/00/l1/001/ДЗ/01, заключенный между ООО «ЦентрИнвест» и ООО «АМТ Банк» в отношении Земельных участков земельного участка, расположенного по адресу Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Никитское, площадью 126900 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0016 и земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, площадью 90 600 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050208:0005;

10) Договор ипотеки от 11.05.2011№ В/00/08/9051/ДЗ/04, договор ипотеки от 05.07.2011№ IMP/00/08/129/ДЗ/02, договор ипотеки от 05.07.2011№ IMP/00/08/178/ДЗ/01, заключенные между ООО «ЦентрИнвест» и ООО «АМТ Банк» в отношении земельного

участка, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Чулпаново, площадью 1 600 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0022;

11) Договор ипотеки от 11.05.2011№Р/00/08/7900/ДЗ/03, заключенный между ООО «ЦентрИнвест» и ООО «АМТ Банк» в отношении земельного участка, расположенного по адресу Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупово, площадью 711 900 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0017.

Из содержания выписки из ЕГРП от 12.03.2012 Истцу также стало известно, что Земельный участок1 (кадастровый номер 50:28:005 04 21:0030) прекратил свое существование.

Кадастровые паспорта, подтверждают, что земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:005 04 21:0019, 50:28:005 04 21:0020 и 50:28:005 04 21:0030 были перераспределены путем образования новых земельных участков с кадастровыми номерами с 50:28:005 04 21:240 по 50:28:005 04 21:548.

Истец считает, что все указанные сделки, совершенные после государственной регистрации ипотеки Земельных участков в пользу Истца, являются недействительными, а действия, связанные с их государственной регистрацией, - незаконными, по нижеизложенным основаниям (т. 8, л.д. 106).

Порядок проведения государственной регистрации договора ипотеки и погашения записи об ипотеке, перечень представляемых для нее документов и требования, предъявляемые к этим документам, изложены в статьях 13, 16, 18, 29 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее Закон о регистрации прав).

В названных статьях предусмотрено, что документы, представляемые на государственную регистрацию, должны иметь надлежащие подписи сторон.

Из п. 4 ст. 16 Закона о регистрации прав следует, что при подаче заявления о государственной регистрации представитель юридического лица предъявляет документы, удостоверяющие личность представителя и подтверждающие его полномочия действовать от имени данного юридического лица.

В соответствии с п. 1 ст. 16 Закона о регистрации прав государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности.

В соответствии со ст. 53 ГК РФ юридическое лицо приобретает гражданские нрава и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительными документами.

УФРС по Московской области19.02.2009 было зарегистрировано Соглашение от 06.10.2008 о расторжении Договора об ипотеке от 29.01.2007 (далее - Соглашение о расторжении), о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации за №50-50-98/008/2009-233 (т. 2 л.д. 29-30).

Регистрационные записи об ипотеке земельного участка, расположенного по адресу Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Битягово, площадью 37500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0030 и земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Заболотье, площадью 12700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050214:0002 были погашены, что подтверждается выписками из ЕГРП.

Приговором Дорогомиловского районного суда города Москвы, вступившим в законную силу 19.12.2012 (далее по тексту - Приговор), было установлено, что ипотека в пользу АО «БТА Банк» была прекращена незаконно на основании поддельного соглашения о расторжении Договора ипотеки.

В соответствии со ст. 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.

Хажаев Ильдар Гаяревич, указанный по тексту Соглашения о расторжении в качестве лица, действующего от имени АО «БТА Банк», Соглашение о расторжении не подписывал.

В силу 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, для арбитражного суда приговор обязателен по вопросу о том, что Хажаев И.Г. не подписывал Соглашение о расторжении договора ипотеки, которая была прекращена незаконно.

Приговором установлены следующие обстоятельства:

«Со стороны АО «БТА Банк» указанные подложные соглашения подписаны не были. Не установленные следствием лица, действующие по указанию первого установленного следствием лица, Волкова А.Д. и второго установленного следствием лица, в период с 05 февраля по 10 февраля 2009 года, проставили на соглашениях о расторжении ипотеки подложную подпись с подражанием подписи представителя АО «БТА Банк» по доверенности Хажаева И.Г.» (абзац 2 лист 7 Приговора).

«Свидетель Хажаев И.Г. показывал, что данные соглашения о расторжении ипотеки им не подписывались и никто по данному вопросу к нему не обращался. Он в первый раз увидел предъявленные ему документы. Проставленная на них подпись от его имени сделана не им, а иным лицом, он может утверждать это с уверенностью. Решения о прекращении ипотеки в отношении все приобретенных земельных участков банк не принимал» (абзац 4 лист 33 Приговора),

«Согласно заключению почерковедческой экспертизы № 827Э от 07.02.2011, подписи от имени Хажаева И.Г. … в соглашении от 06.10.2008 о расторжении договора ипотеки от 29.01.2007 между залогодержателем — АО «БТА Банк» и залогодателем - ЗАО «Русская недвижимость» выполнены не Хажаевым Ильдаром Гаяревичем, а другим лицом с подражанием какой-то подписи Хажаева И.Г.» (последний абзац лист 33 Приговора; абзац 3 лист 74 Приговора) (т. 2 л.д. 51-60).

В силу п. 1 ст. 450 ГК РФ (в редакции на 06.10.2008г., далее по делу) «изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором».

В соответствии с п. 1 ст. 452 ГК РФ «соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное».

В соответствии со ст. 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.

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

В связи с этим должно быть признано за АО «БТА Банк» право залога земельных участков с даты государственной регистрации образования таких земельных участков в качестве объектов недвижимости.

При государственной регистрации Соглашения о расторжении в регистрационное дело была представлена Доверенность от 12.06.2008№01-63-3/1427, оформленная от имени Истца на Сухарева Сергея Сергеевича (далее Доверенность) (т. 2 л.д. 48-50).Указанная доверенность содержит образец подписи Сухарева С.С.

Исходя из содержания заявления от 10.02.2009 о государственной регистрации Соглашения о расторжении, указанное Заявление было подписано от имени Истца Сухаревым С.С, подпись которого явно не соответствует образцу подписи, выполненному на Доверенности (Заявление в УФРС России по Московской области, т. 2 л.д. 84-85).

В силу п. 1 ст. 13 Закона о регистрации прав Ответчик обязан проводить правовую экспертизу документов и проверку законности сделки.

В силу п. 1 ст. 19 Закона о регистрации прав государственная регистрация прав приостанавливается государственным регистратором при возникновении у него сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, а также в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений. Государственный регистратор обязан принять необходимые меры по получению дополнительных сведений и (или) подтверждению подлинности документов или достоверности указанных в них сведений. Однако, УФРС по Московской области не принял никаких мер по проверке подлинности подписи Сухарева С.С.

При этом в рамках расследования Уголовного дела было установлено, что подпись от имени Сухарева С.С. была выполнена иным лицом - представителем второй стороны сделки Окружкиным Н.А.

Из текста приговора следует: «свидетель Окружкин Н.А. пояснил, что не стал подрожать подписи Сухарева... он просто поставил фамилию и инициалы Сухарева С.С. подпись от имени Сухарева С.С. он проставлял на заявлениях о прекращении ипотеки» (абзац 3 лист 48 Приговора).

Сухарев С.С. документы на государственную регистрацию не подавал, что противоречит п. 4 ст. 29 Закона о регистрации прав и ст. 25 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в части необходимости лично присутствия всех сторон Соглашения о расторжении.

Приговором также установлено, что в отношении прекращения ипотеки по земельным участкам, расположенным в Домодедовском районе Московской области, свидетель сообщил, что данным вопросом он не занимался, никаких заявлений в УФРС по Московской области не подавал, документы не получал. Ни подать документы, ни тем более получить их он не мог, поскольку у него не было подлинной доверенности, которую он возвратил в банк (абзац 4 лист 51 Приговора).

В нарушение п. 1 ст. 16 Закона о регистрации, в регистрационное дело была представлена нотариально заверенная копия нотариальной доверенности на имя Сухарева С.С, а не нотариально удостоверенная доверенность (т. 2 л.д. 48-50).

Из имеющейся нотариальной записи на Доверенности усматривается, что нотариус города Москвы Маслянский А.А. лишь удостоверил копию с документа, но не сам документ и не подпись лица, его подписавшего.

Подлинник указанной Доверенности для регистрации Соглашения о расторжении не предоставлялся.

Правовая позиция о недопустимости погашения регистрационной записи об ипотеке на основании копии доверенности в том числе указана в судебной практике, в том числе - Постановлении Президиума ВАС РФ от 12.10.2004№8062/04, Постановлении ФАС Московского округа по делу от 30.12.2004№КА-А41/7578-04.

В соответствии со ст. 25 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» регистрационная запись об ипотеке погашается на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя.

Согласно п. 4 ст. 29 Закона о регистрации прав регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления законного владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя или на основании вступившего в законную силу решения суда.

В соответствии с п. 1 ст. 20 Закона о регистрации прав в государственной регистрации может быть отказано в случае, если заявителем не представлены документы, необходимые в соответствии с настоящим Федеральным законом для государственной регистрации прав.

В связи с тем, что заявление о регистрации Соглашения о расторжении не может считаться поданным от имени Истца, Ответчику следовало отказать в государственной

регистрации Соглашения о расторжении и погашении записей об ипотеке Земельных участков.

Таким образом, соглашение о расторжении является ничтожным, как противоречащее ст. 53, 450, 452 ГК РФ, так как подписано неизвестным лицом при отсутствии оснований для прекращения залога.

Как разъяснено в пункте 52 Постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 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.

В соответствии с ч. 1 ст. 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, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, 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 п. 4 ст. 198 АПК РФ заявление может быть подано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня, когда гражданину, организации стало известно о нарушении их прав и законных интересов, если иное не установлено федеральным законом. О нарушении своих прав Истец узнал из материалов Уголовного дела.

Следует учитывать, что в силу ст. 215 УПК РФ возможность ознакомления Истца с материалами Уголовного дела могла быть предоставлена не ранее окончания предварительного следствия.

В соответствии с уведомлением предварительное следствие по Уголовному делу было окончено 15.02.2011(уведомление, т. 2, л.д. 27-28).

Действия ООО «ЦентрИнвест», выразившиеся в погашении регистрационных записей об ипотеке Земельных участков в связи с государственной регистрацией Соглашения о расторжении Договора ипотеки от 29.01.2007, являются незаконными и нарушают права и законные интересы Истца в сфере предпринимательской деятельности.

В соответствии со статьей 334 ГК РФ, ст. 1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» залог недвижимого имущества является способом обеспечения исполнения обязательства, при котором залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, имеет право получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя).

Истец указывает, что в результате совершения оспариваемых действий Истец лишен возможности обратить взыскание на заложенное имущество, кредитные обязательства остались необеспеченными, тогда как обязательства по Кредитным договорам Заемщиком не исполняются, а срок их исполнения наступил, что подтверждается справкой-расчетом задолженности компании ТorosLtd(справка-расчет, т. 5, л.д. 113-114).

Возражая против заявленных требований ответчики ссылаются на то, что ответчиком по иску об оспаривании зарегистрированного права или обременения должно являться лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение.

Ответчиками по иску, направленному на оспаривание прав или обременении, вытекающих из зарегистрированной сделки, должны являться ее стороны, ссылаясь при этом на п. 56 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22, в соответствии с которым не может разрешаться спор о праве в порядке, установленнымглавой 24 АПК РФ.

В связи с изложенными обстоятельствами, по мнению Ответчиков, требования к Управлению Росреестра по Московской области не подлежат удовлетворению.

Данные доводы ответчиков подлежат отклонению в связи со следующим.

В рамках настоящего иска заявленные самостоятельные требования к нескольким Ответчикам как административно-правового, так и гражданско-правового характера, возможность совместного рассмотрения которых не запрещена действующим законодательством.

В соответствии с пунктом 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 №99 требование о признании ненормативного правового акта недействительным и требование о возмещении вреда, основанное на статье 1069 Гражданского кодекса Российской Федерации, могут быть соединены в одном исковом заявлении, если они связаны между собой по основаниям возникновения или представленным доказательствам. Изложенное возможно учитывать и при рассмотрении иных дел, когда требования, вытекающие из административных правоотношений, объединены в установленном порядке с требованиями, основанными на нормах гражданского права.

Исковые требования АО «БТА Банк» связаны между собой по основаниям возникновения и представленным доказательствам.

Все исковые требования основаны:

- на недействительности Соглашения от 06.10.2008 о расторжении Договора об ипотеке от 29.01.2007;

- на отсутствии волеизъявления Истца на прекращение ипотеки и передачу прав на Земельные участки;

- на незаконности государственной регистрации прекращения первичной ипотеки в пользу АО «БТА Банк».

В рамках настоящего иска к Управлению Росреестра по Московской области предъявлены требования исключительно в рамках главы 24 АПК РФ, тогда как требования к остальным Ответчикам являются гражданско-правовыми и содержат спор о праве.

Ответчиками по исковым требованиям гражданско-правового характера являются стороны зарегистрированных сделок, из которых вытекают оспариваемые права и обременения.

Требования о восстановлении регистрационных записей заявлены в совокупности с оспариванием сделок о правах на Земельные участки, то есть с учетом изменившихся материальных правоотношений, в связи с чем решение суда по заявленным требованиям не может привести к внесению в ЕГРП сведений, содержание которых не соответствует закону.

Таким образом, доводы ответчика необоснованным и подлежат отклонению.

В отношении ничтожности Договора купли-продажи земельных участков от 28.03.2008, заключенного между ООО «ЦентрИнвест» и ООО «ИнвестХолдингСтрой», и

Договора купли-продажи земельного участка от 19.07.2010, заключенного между ООО «ЦентрИнвест» и ЗАО «Центральная девелоперская компания» суд апелляционной инстанции считает необходимым отменить следующее.

Между ООО «ЦентрИнвест» (Продавец) 28.03.2008 и ООО «ИнвестХолдингСтрой» (Покупатель) был заключен договор купли-продажи земельных участков №2 в отношении Земельного участка № 1, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Битягово, площадью 37500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0030 (договор, т. 2 л.д. 31-38).

Право собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» на данный земельный участок было зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 19.06.2008, о чем в ЕГРП внесена записи о государственной регистрации № 50-50-25/037/2008-060.

Запись о государственной регистрации права собственности ООО «ЦентрИнвест» была погашена.

Также 19.07.2010 между ООО «ЦентрИнвест» (Продавец) и ЗАО «Центральная девелоперскаякомпания» (Покупатель) был заключен договор купли-продажи в отношении Земельного участка № 3, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Заболотье, площадью 12700 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 14:0002 (договор купли-продажи, т. 4 л.д. 86-90).

Право собственности ЗАО «Центральная девелоперская компания» на Земельный участок № 3 было зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы, запись о государственной регистрации права собственности ООО «ЦентрИнвест» была погашена.

В силу п. 1 ст. 37 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 с п. 1.4. Договора Ипотеки отчуждение предмета залога допускается только с согласия Истца.

Истец не давал согласия на отчуждение Земельных участков 1 и 3.

В силу ст. 39 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» при отчуждении имущества, заложенного по договору об ипотеке, с нарушением правил пунктов 1 и 2 статьи 37 настоящего Федерального закона залогодержатель вправе по своему выбору потребовать ... признания сделки об отчуждении заложенного имущества недействительной и применения последствий, предусмотренных статьей 167 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п. 2 ст. 167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке.

В связи с указанными обстоятельствами, апелляционный суд приходит к выводу, что договор купли-продажи земельных участков от 28.03.2008, заключенный между ООО «ЦентрИнвест» и ООО «ИнвестХолдингСтрой» в отношении Земельного участка № 1 и договор купли-продажи земельного участка от 19.07.2010, заключенный между ООО «ЦентрИнвест» и ЗАО «Центральная девелоперская компания» в отношении Земельного участка № 3, являются недействительными, так как были заключены без согласия Банка как залогодержателя данных земельных участков.

Действия Ответчика № 1 по государственной регистрации права собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» на Земельный участок№ 1, права собственности ЗАО «Центральная девелоперская компания» на Земельный участок № 3, погашению регистрационных записей о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на Земельные участки1 и 3, являются незаконными, как совершенные, в нарушение ст. 37 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Также при государственной регистрации Ответчиком 1 были нарушены требования п. 1 ст. 38 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в соответствии с которым «лицо, которое приобрело заложенное по договору об ипотеке имущество в результате его отчуждения или в порядке универсального правопреемства, в том числе в результате реорганизации юридического лица или в порядке наследования, становится на место залогодателя и несет все обязанности последнего по договору об ипотеке, включая и те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным залогодателем», тогда как запись об ипотеке в отношении Земельных участков 1 и 3 в ЕГРП отсутствует.

В силу п. 1 ст. 38 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права и обязанности залогодателя по Договору ипотеки в отношении Земельного участка 1 перешли к ООО «ИнвестХолдингСтрой».

Таким образом, правила п. 1.4 Договора ипотеки от 29.01.2007 в части запрета на последующее отчуждение земельных участков без согласия Истца распространяются на ООО «ИнвестХолдингСтрой».

В нарушение п. 1.4. Договора ипотеки от 29.01.2007 и п. 1 ст. 38 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ООО «ИнвестХолдингСтрой» осуществило отчуждение Земельного участка № 1 без согласия Истца.

Так, 14.10.2009 между ООО «ИнвестХолдингСтрой» (Продавец) и ООО «СпецЭнергоСтрой» (Покупатель) был заключен Договор купли-продажи земельных участков в отношении Земельного участка № 1 (т. 4 л.д. 48-51).

Право собственности ООО «СпецЭнергоСтрой» на Земельный участок № 1 было зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 05.11.2009, о чем в ЕГРП внесена запись о государственной регистрации № 50-50-28/074/2009-266.

Запись о государственной регистрации права собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» была погашена.

В силу ст. 39 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» 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 ГК РФ.

В силу изложенного, Договор купли-продажи земельных участков от 14.10.2009 в отношении Земельного участка № 1 ничтожен как заключенный лицом, не имеющим права распоряжаться указанным земельным участком, и совершенный без согласия Банка как залогодержателя.

Действия УФРС по Московской области по государственной регистрации права собственности ООО «СпецЭнергоСтрой» и погашению регистрационной записи о праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» на Земельный участок 1 являются незаконными, как совершенные в нарушение ст. 37, 38 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Также при государственной регистрации Ответчиком 1 были нарушены требования п. 1 ст. 38 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в соответствии с которым «лицо, которое приобрело заложенное по договору об ипотеке имущество в результате его

отчуждения или в порядке универсального правопреемства, в том числе в результате реорганизации юридического лица или в порядке наследования, становится на место залогодателя и несет все обязанности последнего по договору об ипотеке, включая и те,которые не были надлежаще выполнены первоначальным залогодателем», тогда как запись об ипотеке в отношении Земельного участка 1 в ЕГРП отсутствует.

Ответчики ссылаются на свою добросовестность при совершении сделок купли-продажи Земельных участков и на отсутствие сведений об обременениях объектов недвижимости на дату государственной регистрации перехода права собственности на Земельные участки.

В подтверждение своих доводов о невозможности признания сделок купли-продажи Земельных участков недействительными в порядке ст. 167 ГК РФ, ответчики указывают Постановление Конституционного Суда РФ №6-П от 21.04.2003, в соответствии с которым «содержащиеся в пунктах 1 и 2 статьи 167 ГК РФ общие положения о последствиях недействительности сделки в части, касающейся обязанности каждой из сторон возвратить другой все полученное по сделке, - по их конституционно-правовому смыслу в нормативном единстве со статьями 166 и 302 ГК Российской Федерации - не могут распространяться на добросовестного приобретателя, если это непосредственно не оговорено законом».

При этом Ответчиками не учтены иные положения Постановления Конституционного Суда РФ №6-П от 21.04.2003, в соответствии с которым «добросовестное приобретение в смысле статьи 302 ГК РФ возможно только тогда, когда имущество приобретается не непосредственно у собственника, а у лица, которое не имело права отчуждать это имущество».

Добросовестность приобретателей при этом не имеет правового значения.

Права Истца в рассматриваемом споре подлежат восстановлению путем применения пункта 2 статьи 167 ГК РФ, в соответствии с которым «при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке».

В силу статьи 39 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» при отчуждении имущества, заложенного по договору об ипотеке, с нарушением правил пунктов 1 и 2 статьи 37 настоящего Федерального закона залогодержатель вправе по своему выбору потребовать ... признания сделки об отчуждении заложенного имущества

недействительной и применения последствий, предусмотренных статьей 167 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В отношении отчуждения Земельных участков №№2,5,6,7,8, суд апелляционной инстанции считает необходимым установить следующие обстоятельства.

После незаконного погашения регистрационных записей об ипотеке Истца в отношении Земельных участков ООО «ЦентрИнвест» передало в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», следующие земельные участки.

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Поливаново, площадью 324100 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0023,

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупово, площадью 544500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0015,

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупово, площадью 91500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0031,

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Жуково, площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0013,

- земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Жуково, площадью 29700 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0027.

В силу пункта 1 статьи 37 ФЗ «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 непредусмотрено договором об ипотеке».

В соответствии с п. 1.4 Договора ипотеки отчуждение предмета залога допускается только с согласия Истца. Истец не давал согласия на передачу Земельные участки 2,5,6,7,8

в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».

В соответствии с п. 3 ст. 13 ФЗ «Об инвестиционных фондах» «передача в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге, не допускается.

При этом, с учетом того, что в силу п. 1 ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет последствий за исключением последствий ее недействительности, следует исходить из того, что ипотека земельного участка в пользу АО «БТА Банк» существовала с 2007 года и по настоящее время. При этом ООО «ЦентрИнвест» не могло не знать о недействительности соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора ипотеки

В силу ст. 39 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» 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, в том числе, признания сделки об отчуждении заложенного имущества недействительной и применения последствий, предусмотренных статьей 167 Гражданского кодекса Российской Федерации.

ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» считает, что внесение имущества в оплату паев является только сделкой по передаче имущества в доверительное управление, что не тождественно отчуждению. Указанный вывод является несостоятельным по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 2 статьи 11 Федерального Закона «Об инвестиционных фондах» учредитель доверительного управления передает имущество управляющей компании для включения его в состав паевого инвестиционного фонда с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления. Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.

Кроме того, в соответствии с пунктом 1 статьи 1020 ГК РФ доверительный управляющий осуществляет в пределах, предусмотренных законом и договором доверительного управления имуществом, правомочия собственника в отношении имущества, переданного в доверительное управление. Распоряжение недвижимым имуществом доверительный управляющий осуществляет в случаях, предусмотренных

договором доверительного управления. В соответствии с пунктом 3 статьи 11 Федерального Закона «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.

Согласно выпискам из Единого государственного реестра прав, на недвижимое имущество в отношении указанных земельных участков от 20.06.2015 в отношении земельных участков содержится запись об обременении в виде доверительного управления ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи».

Соответственно, ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» имеет полномочия владения и распоряжения имуществом, что существенно ограничивает права АО «БТА Банк» как залогодержателя.

Помимо этого, земельные участки перешли из собственности ООО «ЦентрИнвест» в общую долевую собственность, что также ограничивает возможности АО «БТА Банк» по обращению взыскания на залог, поскольку в таком случае АО «БТА Банк» должен будет предъявлять требования об обращении взыскания ко всем долевым собственникам.

Таким образом, сделка по передаче ООО «ЦентрИнвест» земельных участков 2,5,6,7,8 в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» является сделкой по отчуждению имущества в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев.

Факт того, что передача земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда не влечет перехода права собственности, не лишает, однако, АО «БТА Банк» права оспаривать такую передачу.

Передача имущества в состав Фонда подразумевает сложный юридический состав: имущество передается в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев (состав Фонда), по факту передачи имущества в состав Фонда учредителем доверительного управления заключается договор доверительного управления путем присоединения к Правилам доверительного управления.

Следовательно, только совершение сделки по передаче (отчуждению) имущества в счет оплаты паев Фонда может повлечь заключение договора доверительного управления с управляющей компанией.

Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

В рамках заявленных требований оспаривается именно сделка по отчуждению земельных участков в счет оплаты паев Фонда. Последствия ее недействительности предполагают недействительность и доверительного управления.

При таких обстоятельствах сделка по передаче Земельные участки 2,5,6,7,8 в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фондвторой» является недействительной.

В соответствии с п. 2 ст. 167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке.

Как следует из письменных объяснений представителя ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи», 09.09.2010 Земельные участки 2,5,6,7,8 были включены в состав Фонда, ООО «ЦентрИнвест» были выданы инвестиционные паи Фонда в количестве 75 000 штук (т. 5 л.д. 106-110).

В соответствии с п. 4 ст. 21 ФЗ «Об инвестиционных фондах» «имущество, переданное в оплату инвестиционных паев, подлежит возврату, если включение такого имущества в состав паевого инвестиционного фонда противоречит требованиям настоящего Федерального закона, принятым в соответствии с ним нормативным правовым актам и (или) правилам доверительного управления этим фондом».

В связи с указанными обстоятельствами сделка по передаче Земельных участков 2,5,6,7,8 в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», находящегося в доверительном управлении ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» является недействительной.

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 ФЗ «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» подлежащим удовлетворению.

В качестве последствий недействительности сделки ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» надлежит возвратить ООО «ЦентрИнвест» земельные участки.

Совокупность действий Управления Росреестра по Московской области по неправомерному прекращению первичной ипотеки Земельных участков, регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», обременения в виде доверительного управления и погашению записей о государственной регистрации права собственности ООО «ЦентрИнвест» в отношении Земельных участков №№ 2,5,6,7,8, является незаконной, как совершенной в нарушение ст. 37 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и ст. 13, ст. 21 ФЗ «Об инвестиционных фондах».

Права требования Истца по Кредитным договорам также обеспечиваются договором залога от 29.01.2007 в отношении 100% долей в уставном капитале ООО «ЦентрИнвест».

Переход права собственности на Земельные участки №№ 1,2,3,5,6,7,8 существенно нарушает права Истца, так как указанные обстоятельства значительно уменьшают рыночную стоимость долей ООО «ЦентрИнвест» в связи с отсутствием на его балансе ликвидного имущества.

После незаконного погашения регистрационных записей об ипотеке Истца в отношении Земельных участков между ООО «ЦентрИнвест» и ООО «БТА Банк» (Россия) (после смены наименования ООО «АМТ Банк») был заключены:

• Договор ипотеки № Р/00/08/7900/ДЗ/01 от 06.07.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/027/2009-024 от 22.07.2009 (договор ипотеки, т. 2 л.д. 103-119).

•Договор ипотеки № LG/00/ll/001/fl3/01 от 16.06.2011, государственныйрегистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011-316 от 18.08.2011.

Предметом ипотеки стали земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:005 04 21:0016 (земельный участок № 9) и 50:28:005 02 08:0005 (земельный участок № 10).

•Договор ипотеки № Р/00/08/9353/ДЗ/02 от 29.12.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-62/001/2010-167 от 01.02.2010 (договор ипотеки, т. 2 л.д. 120-131).

•Договор ипотеки № В/00/08/9051/ДЗ/04 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/029/2011-265 от 20.06.2011.

•Договор ипотеки № IMP/00/08/129/ДЗ/02 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011-317 от 18.08.2011.

•Договор ипотеки №IMP/00/08/178/ДЗ/01 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011-318 от 18.08.2011.

Предметом ипотеки стал земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 03 13:0022 (земельный участок № 4).

•Договор № В/00/08/9051/ДЗ/02 от 04.06.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/021/2009-057от 21.07.2009 года (договор, т. 2 л.д. 132-141).

•Договор ипотеки № Р/00/08/7900/ДЗ/03 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/037/2011-062 от 21.06.2011.

Предметом ипотеки стал земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 04 21:001 (земельный участок № 11).

В связи с тем, что Соглашение от 06.10.2008 о расторжении Договора об ипотеке от 29.01.2007 является ничтожной сделкой, не порождающей юридических последствий, ипотека АО «БТА Банк» в отношении Земельных участков является действующей вне зависимости от отсутствия записей об этом в ЕГРП.

По своей правовой природе вышеуказанные договоры ипотеки с ООО «АМТ Банк» в смысле ст. 43 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» являются договорами последующей ипотеки.

В силу п. 2 ст. 43 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» последующая ипотека допускается, если она не запрещена предшествующими договорами об ипотеке того же имущества, действие которых не прекратилось к моменту заключения последующего договора об ипотеке.

В соответствии с п. 1.7 Договора Ипотеки от 29.01.2007 последующая ипотека допускается только с согласия Истца.

Истец не давал согласия ООО «ЦентрИнвест» на заключение Договоров последующей ипотеки.

В силу п. 3 ст. 43 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» «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 связи с указанными обстоятельствами Договоры последующей ипотеки являются недействительными.

Доводы ответчиков о необходимости применения срока исковой давности являются несостоятельными.

Согласно статье 195 Гражданского Кодекса Российской Федерации исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

В силу пункта 2 статьи 181 Гражданского Кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год.

В силу пункта 1 статьи 200 Гражданского Кодекса Российской Федерации течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

В силу статьи 215 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации возможность ознакомления АО «БТА Банк» с материалами Уголовного дела могла быть предоставлена не ранее окончания предварительного следствия.

В соответствии с уведомлением предварительное следствие по Уголовному делу было окончено 15.02.2011.

До 15.02.2011 у АО «БТА Банк» отсутствовала возможность узнать об обстоятельствах совершения договоров ипотеки, так как АО «БТА Банк» не являлся

стороной указанных договоров, об их совершении со стороны ООО «ЦентрИнвест» и ООО «АМТ Банк» извещен не был, не уведомлялся об этом АО «БТА Банк» и Управлением Росреестра по Московской области.

Об обстоятельствах совершения спорных сделок АО «БТА Банк» стало известно лишь из материалов Уголовного дела, так как только в рамках уголовного дела были исследованы дела правоустанавливающих документов на Земельные участки, содержащие информацию о регистрационных действиях и правоустанавливающих документах.

В соответствии с п. 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.

Совокупность действий Управления Росреестра по Московской области по неправомерному прекращению первичной ипотеки Земельных участков №№4,9,10,11 и регистрации последующей является незаконной, как совершенной в нарушение ст. 43 и 45 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Последующая ипотека Земельных участков №№4,9,10,11 значительно уменьшает рыночную стоимость Земельных участков в связи с дополнительным обременением, возлагает на Истца дополнительные обязанности, предусмотренные ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Из содержания выписки из ЕГРП от 12.03.2012 Истцу стало известно, что Земельный участок1 (кадастровый номер 50:28:0050421:0030) прекратил свое существование.

Кадастровые паспорта, поступившие в материалы дела 31.01.2013, подтверждают, что земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050421:0019, 50:28:0050421:0020 и 50:28:0050421:0030 были перераспределены на вновь образованные земельные участков с кадастровыми номерами с 50:28:0050421:240 по 50:28:00504 21:548.

В соответствии с п. 10 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 №10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» применяя статью 11.8 ЗК

РФ, судам следует иметь в виду, что ипотека как обременение сохраняется в отношениикаждого из земельных участков, образованных при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков.

Таким образом, ипотека в пользу АО «БТА Банк» должна быть восстановлена вновь созданные земельные участки, образованные при перераспределении земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:0050421:0019, 50:28:0050421:0020 и 50:28:005 0421:0030.

Доводы ответчиков в отношении прекращения ипотеки подлежат отклонению в связи с нижеследующим.

Между АО «БТА Банк», Компанией TorosLtd (республика Сейшельские острова) и Компанией BrockleyHoldingSari (Люксембург) 29.04.2008 был оформлен Договор перевода долга № ПД 08-06, в соответствии с которым права и обязанности Компании TorosLtd. (республика Сейшельские острова) по Кредитным договорам должны были перейти на Компанию BrockleyHoldingSari. (Люксембург), (договор перевода долга, т. 2 л.д. 1-14).

По мнению ООО «ЦентрИнвест», ипотека на Земельные участки прекратилась в силу закона на основании ст. 356 ГК РФ до расторжения Договора ипотеки, так как произошел перевод долга по Кредитным договорам, а залогодатель не давал согласия отвечать за нового должника.Указанные доводы являются несостоятельными.

В соответствии с п. 9.1. Договора перевода долга его действие подчинено законодательству Республики Казахстан. Согласно п. 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.

Специализированным межрайонным экономическим судом города Алматы (далее Решение СМЭС) 21.12.2012 Договор перевода долга № 08-06 от 29.04.2008 признан недействительным; данное решение вступило в законную силу (т. 6, л.д. 233-247).

При указанных обстоятельствах Договор перевода долга не может изменять ни кредитные, ни залоговые правоотношения в рамках настоящего спора.

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.

Статья 52 Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (заключена в Минске 22.01.1993) (Минская конвенция) отменяет необходимость признания и приведение в исполнение Решения СМЭС.

В силу ст. 52 Минской Конвенции 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 вынеслиранее 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 № ПД 08-07 от 29.04.2008 российскими судами не принимались.

Решение Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы от 21.06.2012 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 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.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 № 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 Экономического суда, решение по хозяйственному спору, вынесенное судом государства - участника Соглашения от 20.03.1992, не требует его признания в судебном порядке.

В силу ст. 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.

Документы, которые на территории одного из государств - участников Содружества Независимых Государств рассматриваются как официальные документы, пользуются на территории других государств - участников Содружества Независимых Государств доказательной силой официальных документов.

Таким образом, решение СМЭС должно было быть принято Судом в качестве надлежащего доказательства по делу, имеющего силу официального документа, без дополнительных процедур его признания в судебном порядке.

Соответственно, договор перевода долга №ПД 08-06 от 29.04.2008 является недействительным с момента его совершения и не порождает юридических последствий.

В этой связи нет оснований и для применения статьи 356 ГК РФ о необходимости получения согласия залогодателя отвечать за нового должника.

Довод ответчиков о пропуске срока исковой давности по данному иску является несостоятельным в силу следующего.

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 и согласуется с правовой позицией, содержащейся в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.03.2012 № 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).

Основываясь на изложенном, суд апелляционной инстанции приходит к выводу о том, что заявленные требования являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Принимая во внимание изложенное выше, суд апелляционной инстанции приходит к выводу, что решение суда от 22.06.2012г. по делу А41-40771/11 и решение суда от 26.06.2012г. по делу А41-18373/11 от 22.06.2013г. подлежит отмене, исковые требования удовлетворению.

Согласно статье 110 Арбитражного процессуального кодекса РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Руководствуясь пунктом 6^1 статьи 268, статьей 271, пунктом 4 части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

Принять отказ от иска ООО «Центр Инвест».

Решение Арбитражного суда Московской области от 22.06.2012 года по делу А41-40771/11 отменить.

Решение Арбитражного суда Московской области от 26.01.2012 года по делу А41-18373/11 отменить.

Производство по делу в части отказа от иска ООО «Центр Инвест» прекратить.

1.Признать недействительным Соглашение от 06.10.2008 о расторжении Договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленное между ООО «ЦентрИнвест», ООО «ИнвестХолдингСтрой» и Акционерным обществом «Банк ТуранАлем», государственный регистрационный номер записи №50-50-98/008/2009-233 от 19.02.2009.

Признать за АО «БТА Банк» право обременения земельных участков, а именно:

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

1.1. Земельный участок площадью 37500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:30, а также земельные участки, образованные из него:

- земельный участок площадью 1221 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:259;
- земельный участок площадью 1493 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:271;
- земельный участок площадью 1318 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:272;
- земельный участок площадью 1459 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:273;
- земельный участок площадью 1327 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:279;
- земельный участок площадью 1514 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:289;
- земельный участок площадью 2586 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:290;
- земельный участок площадью 1210 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:453;
- земельный участок площадью 1250 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:469;
- земельный участок площадью 1360 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:480;
- земельный участок площадью 1415 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:496;
- земельный участок площадью 1318 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:509;
- земельный участок площадью 1351 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:525;
- земельный участок площадью 1376 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:542;

1.2. Земельный участок площадью 324100 кв.м., кадастровый номер 50:28:00503 13:0023,

1.3. Земельный участок площадью 12700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050214:0002;

1.4. Земельный участок площадью 1 600000 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0022,

1.5. Земельный участок площадью 544500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0015,

1.6. Земельный участок площадью 91500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0031,

1.7. Земельный участок площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0013,

1.8. Земельный участок площадью 29700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0027,

1.9. Земельный участок площадью 126900 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0016,

1.10. Земельный участок площадью 90 600 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050208:0005,

1.11. Земельный участок площадью 711 900 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0017.

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

2.1. Выразившиеся в государственной регистрации Соглашения от 06.10.2008 о расторжении Договора об ипотеке от 29.01.2007, государственный регистрационный номер записи №50-50-98/008/2009-233 от 19.02.2009.

2.2. Выразившиеся в погашении регистрационных записей об ипотеке земельных участков, возникшей из Договора ипотеки от 29.01.2007, зарегистрированного 24.09.2007 года Управлением федеральной регистрационной службы по Московской области за №50-50-98/018/2007-101,

2.3. Выразившиеся в государственной регистрации Договоров ипотеки:

- № P/00/08/9353/ДЗ/02 от 29.12.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-62/001/2010-167 от 01.02.2010,
- № P/00/08/7900/ДЗ/01 от 06.07.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/027/2009-024 от 22.07.2009,
- № B/00/08/9051/ДЗ/02 от 04.06.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/021/2009-057 от 21.07.2009,
- № LG/00/11/001/ДЗ/01 от 16.06.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011-316 от 18.08.2011,
- № P/00/08/7900/ДЗ/03 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/037/2011-062 от 21.06.2011,
- № B/00/08/9051/ДЗ/04 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/029/2011-265 от 20.06.2011,
-№ IMP/00/08/129/ДЗ/02 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011 -317 от 18.08.2011,
- № IMP/00/08/178/ДЗ/01 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011-318 от 18.08.2011.

2.4. Выразившиеся в государственной регистрации права собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 37500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0030, по договору купли-продажи земельных участков № 2 от 28.03.2008, запись о государственной регистрации № 50-50-25/037/2008-060 от 19.06.2008.

2.5. Выразившиеся в погашении регистрационной записи о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 37500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0030, в связи с переходом права собственности к ООО «ИнвестХолдингСтрой» по договору купли-продажи земельных участков № 2 от 28.03.2008.

2.6. Выразившиеся в государственной регистрации права собственности ООО «СпецЭнергоСтрой» на земельный участок площадью 37500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0030, по договору купли-продажи земельных участков от 14.10.2009, запись о государственной регистрации №50-50-28/074/2009-266 от 05.11.2009.

2.7. Выразившиеся в погашении регистрационной записи о праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 37500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0030, в связи с переходом права собственности к ООО «СпецЭнергоСтрой» по договору купли-продажи земельных участков от 14.10.2009.

2.8. Выразившиеся в государственной регистрации права собственности ЗАО «Центральная девелоперская компания» на земельный участок площадью 12700 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 14:0002, по договору купли-продажи земельного участка от 19.07.2010, запись о государственной регистрации №50-50-28/046/2010-168 от 23.08.2010.

2.9. Выразившиеся в погашении регистрационной записи о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 12700 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 14:0002, в связи с переходом права собственности к ЗАО «Центральная девелоперская компания» по договору купли-продажи земельного участка от 19.07.2010.

2.10. 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 «Флеминг Фэмили энд Партнере»в отношении следующих земельных участков:

- земельный участок площадью 324 100 кв.м., кадастровый номер 50:28:00503 13:0023, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-220 от 09.09.2010;

- земельный участок площадью 544 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:00504 21:0015, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-219 от 09.09.2010;

- земельный участок площадью 91 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0031, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-216 от 09.09.2010;

- земельный участок площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:00504 21:0013, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-217 от 09.09.2010;

- земельный участок площадью 29700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0027, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-218 от 09.09.2010.

2.11. Выразившиеся в погашении регистрационных записей о праве собственностиООО «ЦентрИнвест» на следующие земельные участки:

- земельный участок площадью 324 100 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0023;

- земельный участок площадью 544 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0015;

- земельный участок площадью 91 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0031,

- земельный участок площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0013,

- земельный участок площадью 29 700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0027, в связи с совершением сделки по их передаче в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».

3. Признать недействительным Договор ипотеки № Р/00/08/7900/ДЗ/01 от 06.07.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/027/2009-024 от 22.07.2009.

Признать недействительным Договор ипотеки № LG/00/11/001/ДЗ/01 от 16.06.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011-316 от 18.08.2011.

Применить последствия недействительности сделки, а именно:

Признать отсутствующим право залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на следующие земельные участки:

- земельный участок площадью 126 900 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0016,

- земельный участок площадью 90 600 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 208:0005.

4. Признать недействительным Договор ипотеки № Р/00/08/9353/ДЗ/02 от 29.12.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-62/001 /2010-167 от 01.02.2010.

Признать недействительным Договор ипотеки № В/00/08/9051/ДЗ/04 от 11.052011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/029/2011-265 от 20.06.2011.

Признать недействительным Договор ипотеки № IMP/00/08/129/ДЗ/02 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011-317 от 18.08.2011.

Признать недействительным Договор ипотеки № IMP/00/08/178/ДЗ/01 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011-318 от 18.08.2011.

Применить последствия недействительности сделки, а именно:

Признать отсутствующим право залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 1 600 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0022.

5. Признать недействительным Договор № В/00/08/9051/ДЗ/02 от 04.06.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/021/2009-057от 21.07.2009.

Признать недействительным Договор ипотеки № Р/00/08/7900/ДЗ/03 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/037/2011-062 от 21.06.2011.

Применить последствия недействительности сделки, а именно: Признать отсутствующим право залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 711 900 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0017.

6. Признать недействительным Договор купли-продажи земельного участка № 2 от 28.03.2008, заключенный между ООО «ЦентрИнвест» и ООО «ИнвестХолдингСтрой», применить последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

Признать недействительным Договор купли-продажи земельных участков от 14.10.2009, заключенный между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «СпецЭнергоСтрой», в части продажи земельного участка площадью 37500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0030. Применить последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

7. Признать недействительным Договор купли-продажи земельного участка от 19.07.2010, заключенный между ООО «ЦентрИнвест» и ЗАО «Центральная девелоперская компания», применить последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

8. Признать недействительной сделку по передаче ООО «ЦентрИнвест» следующих земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»: земельный участок площадью 324100 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0023,

- земельный участок площадью 544 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0015
- земельный участок площадью 91 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0031

- земельный участок площадью 1.238.400 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0013

- земельный участок площадью 29 700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0027,оформленную путем исполнения заявки на приобретение инвестиционных паев от 17.08.2010 № 800001 и присоединения к Правилам доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-фонд второй» под управлением ООО Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнере», утвержденным Приказом Генерального директора ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнере» № 21-од от 25.06.2010, зарегистрированным Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.07.2010, реестровый номер 1852-94169076.

Применить последствия недействительности сделки, а именно:

- обязать Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» возвратить Обществу с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» следующие земельные участки, входящие в состав рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»: земельный участок площадью 324100 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0023, земельный участок площадью 544500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0015 земельный участок площадью 91500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0031 земельный участок площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0013 земельный участок площадью 29700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0027.

- признать отсутствующим право доверительного управления в пользу ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» в отношении следующих земельных участков:

- земельный участок площадью 324 100 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0023,

- земельный участок площадью 544 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0015

- земельный участок площадью 91 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0031

- земельный участок площадью 1.238.400 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0013

- земельный участок площадью 29 700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0027.

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

9.1. Признать недействительной регистрационную запись № 50-50-98/008/2009-233 от 19.02.2009 о государственной регистрации Соглашения от 06.102008 о расторжении Договора об ипотеке от 29.01.2007,

9.2. Восстановить регистрационные записи 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 № 50-50-98/018/2007-101.

9.3. Признать недействительной регистрационную запись № 50-50-98/027/2009-024 от 22.07.2009года о государственной регистрации Договора ипотеки № Р/00/08/7900/ДЗ/01 от 06.07.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

9.4. Признать недействительной регистрационную запись № 50-50-28/048/2011-316 от 18.08.2011 о государственной регистрации Договора ипотеки № LG/00/11/001/ДЗ/01 от 16.06.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него.

9.5. Признать недействительной регистрационную запись № 50-50-62/001/2010-167 от 01.02.2010года о государственной регистрации Договора ипотеки № Р/00/08/9353/ДЗ/02 от 29.10.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

9.6. Признать недействительной регистрационную запись № 50-50-28/029/2011-265 от 20.06.2011года о государственной регистрации Договор ипотеки № В/00/08/9051/ДЗ/04 от 11.05.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

9.7. Признать недействительной регистрационную запись № 50-50-28/048/2011-317 от 18.08.2011 года о государственной регистрации Договора ипотеки № IMP/00/08/129/ДЗ/02 от 05.07.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

9.8. Признать недействительной регистрационную запись № 50-50-28/048/2011-318 от 18.08.2011 о государственной регистрации Договора ипотеки № IMP/00/08/178/ДЗ/01 от 05.07.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него.

9.9. Признать недействительной регистрационную запись 50-50-98/021/2009-057от 21.07.2009 о государственной регистрации Договора ипотеки № В/00/08/9051/ДЗ/02 от 04.06.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

9.10. Признать недействительной регистрационную запись № 50-50-28/037/2011-062 от 21.06.2011 о государственной регистрации Договора ипотеки № Р/00/08/7900/ДЗ/03 от 11.05.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него.

9.11. Признать недействительной регистрационную запись № 50-50-25/037/2008-060 от 19.06.2008 о государственной регистрации права собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» по договору купли-продажи земельных участков № 2 от 28.03.2008 на земельный участок площадью 37500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0030,а также восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на указанный земельный участок.

9.12. Признать недействительной регистрационную запись № 50-50-28/074/2009-266 от 05.11.2009о государственной регистрации права собственности ООО «СпецЭнергоСтрой»по Договору купли-продажи земельных участков от 14.10.2009 на земельный участок площадью 37500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0030, а также восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» на указанный земельный участок.

9.13. Признать недействительной регистрационную запись № 50-50-28/046/2010-168 от 23.08.2010о государственной регистрации права собственности ЗАО «Центральная девелоперская компания» по договору купли-продажи земельного участка от 19.07.2010 на земельный участок площадью 12700 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 0214:0002, а также восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на указанный земельный участок.

9.14. Признать недействительнымирегистрационные записи 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 «Флеминг Фэмили энд Партнере»в отношении следующих земельных участков:

- земельный участок площадью 324 100 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0023, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-220 от 09.09.2010 года;

- земельный участок площадью 544 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 0421:0015, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-219 от 09.09.2010 года;

- земельный участок площадью 91 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0031, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-216 от 09.09.2010 года;

- земельный участок площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0013, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-217 от 09.09.2010 года;

- земельный участок площадью 29700 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0027, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-218 от 09.09.2010, а также восстановить регистрационные записи о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на указанные земельные участки».

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 Н.В. Диаковская

И.О. Воробьева

106513_751665

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,

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

площадью 248 900 кв.м с кадастровым номером 50:28:0010618:0020; земельного участка площадью 688 200 кв.м с кадастровым номером 50:28:0050208:0009.

Решением Арбитражного суда Московской области от 28.11.2014, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 11.06.2015, исковые требования удовлетворены.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, ООО УК «Джи Эйч Пи» и конкурсный управляющий ООО «АМТ БАНК» обратились в Арбитражный суд Московского округа с кассационными жалобами, в которых, ссылаясь на несоответствие выводов судов имеющимся в деле доказательствам и установленным по делу фактическим обстоятельствам, неправильное применение норм материального права, просят обжалуемые судебные акты отменить и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований.

В обоснование доводов кассационных жалоб ООО УК «Джи Эйч Пи» и конкурсный управляющий ООО «АМТ БАНК» указывают на отсутствие в ЕГРП регистрационных записей о наличии обременения в виде залога в пользу АО «БТА Банк», что по мнению заявителей кассационных жалоб, не позволяет залогодержателю ссылаться на существование ипотеки. Кроме того, кассаторы ссылаются на неправомерное установление судами начальной продажной цены земельных участков.

В судебном заседании суда кассационной инстанции представители ООО УК «Джи Эйч Пи» и конкурсного управляющего ООО «АМТ БАНК» поддержали обе кассационные жалобы по изложенным в них мотивам, просили принятые по делу судебные акты отменить.

Представители АО «БТА Банк» и ЗАО «Русская недвижимость» в судебном заседании возражали против удовлетворения кассационных жалоб, просили принятые по делу судебные акты оставить без изменения, кассационные жалобы – без удовлетворения.

Иные лица, участвующие в деле и извещенные надлежащим образом о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы, в суд кассационной инстанции не явились, что согласно части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационных жалоб, проверив в порядке статей 284, 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судом первой и апелляционной инстанции норм материального и процессуального права, а также соответствие выводов, содержащихся в обжалуемых судебных актах, установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

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

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по указанным кредитным договорам 29.01.2007 между АО «БТА Банк» (кредитор) и ЗАО «Русская недвижимость» (залогодатель) заключен договор об ипотеке, предметом которого являются вышеуказанные земельные участки. По соглашению сторон общая залоговая стоимость предмета залога составляет сумму эквивалентную 196 205 450 долларов США. Залоговая стоимость предмета залога определена исходя из рыночной стоимости указанных в пп.1.1.1.-1.1.5 договора земельных участков, определенной по состоянию на 31.10.2006 в отчете независимого оценщика ООО «Найт Фрэнк» «Отчет о рыночной стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Авдотьино, Заболотье, Константиново, Никитское, Овчинки, Юсупово» (п.1.2. договора ипотеки).

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

Также судами установлено, что 29.04.2008 на основании договора перевода долга № ПД 08-07 права и обязанности Компании Highbond Associates Ltd. (республика Сейшельские острова) по кредитным договорам от 15.12.2006 № 2000/06/138 и № 200/06/100/2726 переведены на Компанию Brundall Holding Sarl. (Люксембург) (новый заемщик). Указанный договор признан недействительным вступившим в законную силу решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы Республики Казахстан от 21.06.2012.

На основании соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 и после погашения регистрационных записей об ипотеке спорных земельных участков, ЗАО «Русская недвижимость» передало земельные участки в ипотеку ООО «АМТ БАНК».

При этом судами установлено, что постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2014 и постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.06.2014 по делу №А41-18365/11 признано недействительным соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, заключенное между ЗАО «Русская недвижимость» и АО «БТА Банк», государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/008/2009-259 от 20.02.2009; а также признана недействительной сделка по передаче ЗАО «Русская недвижимость» в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» земельных участков.

Судебными актами, принятыми в рамках дела №А41-18365/11, признано (восстановлено) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на вышеуказанные земельные 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

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

106658_812330

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

03.03.2016 Дело № А41-18373/2011

Резолютивная часть постановления объявлена 25.02.2016

Полный текст постановления изготовлен 03.03.2016

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Власенко Л.В.,

судей: Комоловой М.В., Ядренцевой М.Д.,

при участии в заседании:

от истца: Константинов Д.А. по дов. от 30.12.2015,

от ответчиков: от конкурсного управляющего ООО «АМТ БАНК»: Саленко Е.В. по дов. от 06.07.2015, от ООО «Спецэнергострой»: Пуштов С.А. по дов. от 26.01.2016, от ООО УК «Джи Эйч Пи» - Шилина В.М. по дов. от 21.01.2015,

до перерыва также: от ответчика ООО «Инвестхолдингстрой»: Тимошин В.А. по дов. от 01.02.2016,

от третьего лица ООО «Газтелефонпроектстрой»: Зенонос С.В., ген.директор, решение единственного участника от 23.12.2012,

рассмотрев 25.02.2016 в судебном заседании кассационные жалобы ООО «АМТ Банк» в лице конкурсного управляющего – ГК «АСВ», ООО «СпецЭнергоСтрой» и ООО «УК «Джи Эйч Пи»

на постановление от 14.10.2015

Десятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Марченковой Н.В., Диаковской Н.В., Воробьевой И.О.,

по иску АО «БТА Банк», ООО «Центр Инвест» к Управлению Росреестра по Московской области, ООО «ЦентрИнвест», ООО «УК «Джи Эйч Пи», ООО «АМТ БАНК», ООО «ИнвестХолдингСтрой», ООО «СпецЭнергоСтрой», ЗАО «Центральная девелоперская компания» о признании недействительным соглашения и договоров, незаконными действий Управления Росреестра по Московской области и обязании устранить допущенные нарушения,

третьи лица: Toros Ltd, Brockley Holding Sarl, ООО «Лэнд-инвест», Центральный банк Российской Федерации, Зенонос С.В., Верхов В.А., Илюшина Н.Л., Кузенков С.В., Никулина Е.П.,

УСТАНОВИЛ:

Акционерное общество (АО) «БТА Банк» (предыдущее наименование - Акционерное общество «Банк ТуранАлем») обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском, уточненным в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к Управлению Росреестра по Московской области, ООО «ЦентрИнвест», ООО «УК «Джи Эйч Пи», ООО «АМТ БАНК», ООО «ИнвестХолдингСтрой», ООО «СпецЭнергоСтрой», ЗАО «Центральная девелоперская компания» о признании недействительным соглашения и договоров, незаконными действий Управления Росреестра по Московской области и обязании устранить допущенные нарушения.

К участию в деле в качестве третьих лиц привлечены Toros Ltd, Brockley Holding Sarl, ООО «Лэнд-инвест», Центральный банк Российской Федерации, Зенонос С.В., Верхов В.А., Илюшина Н.Л., Кузенков С.В., Никулина Е.П.

Решением Арбитражного суда Московской области от 26.01.2012 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 решение суда первой инстанции отменено, требования АО «БТА Банк» удовлетворены.

Не согласившись с принятым по делу судебным актом суда апелляционной инстанции, ООО «АМТ БАНК» в лице конкурсного управляющего – ГК «АСВ», ООО «СпецЭнергоСтрой» и ООО «УК «Джи Эйч Пи» обратились в Арбитражный суд Московского округа с кассационными жалобами.

При этом, ООО «АМТ БАНК» в своей кассационной жалобе, ссылаясь на нарушение судом норм материального и процессуального права, просит постановление отменить в части признания недействительными восьми договоров ипотеки, признания отсутствующим права залога (ипотеки) на три земельных участка, признании незаконными действий Управления Росреестра по Московской области, выразившихся в государственной регистрации указанных договоров.

В обоснование чего приводятся доводы о неприменении судом апелляционной инстанции статей 342, 351 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). Заявитель данной кассационной жалобы считает, что с учетом восстановления права залога АО «БТА Банк» на спорные земельные участки возникший в силу договоров ипотеки залог в пользу ООО «АМТ БАНК» должен являться последующим залогом по отношению к залогу спорного имущества в пользу АО «БТА Банк».

ООО «СпецЭнергоСтрой» в кассационной жалобе, ссылаясь на нарушение судом норм материального и процессуального права, просит постановление отменить, направить дело на новое рассмотрение, с учетом уточнений кассационной жалобы.

В обоснование данной кассационной жалобы приводятся доводы о том, что ООО «СпецЭнергоСтрой» является добросовестным приобретателем земельных участков, о пропуске истцом срока исковой давности, о том, что принятое иностранным судом решение не имеет преюдициального значения для участников настоящего спора, а также о том, что принятое судом постановление нарушает права третьих лиц.

ООО «УК «Джи Эйч Пи» в кассационной жалобе, ссылаясь на нарушение судом норм материального и процессуального права, просит постановление

отменить, принять по делу новый судебный акт, которым в удовлетворении исковых требований отказать.

Обосновывая свою кассационную жалобу, Общество ссылается на неправильное применение судом норм о признании сделки недействительной к действиям, которые не являются сделкой (п. 1 ст. 166, п. 2 ст. 168 ГК РФ), неверное определение момента заключения договора доверительного управления, не применение п. 16 ст. 13.2 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (далее – Закон об инвестиционных фондах), на нарушение норм права о справедливости судебного решения и о применении последствий недействительности сделки (п. 2 ст. 167 ГК РФ), на нарушения норм права о неосновательном обогащении (ст. ст. 1102, 1103 ГК РФ), норм законодательства о паевых инвестиционных фондах (п. 1 ст. 14 Закона об инвестиционных фондах, Правил доверительного управления Рентным ЗПИФ «Перспектива-фонд второй»), на неправомерное удовлетворение исковых требований в части признания незаконными действий Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области, на вынесение решения Специализированного межрайонного экономического суда г. Алма-Аты от 21.06.2012 некомпетентным судом, которое не имеет преюдициального значения для участников настоящего спора.

Также заявитель обсуждаемой кассационной жалобы считает, что при передаче земельных участков в доверительное управление право собственности на них к доверительному управляющему не переходит, а пайщик не утрачивает право собственности на передаваемое имущество, судом неверно применены положения ст. ст. 37, 39 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке), не учтены особенности опосредованного перехода права собственности на земельные участки, а также права и законные интересы пайщиков Фонда.

ООО «УК «Джи Эйч Пи» полагает, что им не было допущено нарушения принципа недопустимости передачи в доверительное управление имущества, находящегося в залоге, кроме того, судом допущены существенные нарушения норм процессуального права (ч. 3 ст. 15, ч. 2 ст. 169, ч. 2 ст. 289 АПК РФ), суд не

предоставил возможности лицам, участвующим в деле, предоставить свою позицию по делу с учетом измененных исковых требований АО «БТА Банк».

От истца поступил отзыв на кассационные жалобы ООО «УК «Джи Эйч Пи», ООО «СпецЭнергоСтрой» и ООО «АМТ БАНК», в котором содержится просьба в их удовлетворении отказать, обжалуемое постановление оставить без изменения.

От ответчика ООО «ИнвестХолдингСтрой» в лице конкурсного управляющего поступил отзыв, содержащий возражения относительно доводов кассационных жалоб ООО «АМТ Банк» и ООО «СпецЭнергоСтрой».

В судебном заседании 18.02.2016 объявлялся перерыв в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации до 25.02.2016.

25.02.2016 в 17 час. 40 мин. судебное заседание продолжено.

В судебном заседании суда кассационной инстанции представители ООО «АМТ Банк», ООО «СпецЭнергоСтрой» и ООО «УК «Джи Эйч Пи» доводы кассационных жалоб поддержали, просили их удовлетворить, представители ООО «ИнвестХолдингСтрой» (до перерыва) и АО «БТА банк» возражали против их удовлетворения, представитель ООО «Газтелефонпроектстрой» (до перерыва) оставил разрешение кассационных жалоб на усмотрение суда.

От Центрального Банка РФ поступило ходатайство о рассмотрении кассационных жалоб в отсутствие его представителя.

Иные лица, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения кассационных жалоб, своих представителей в суд кассационной инстанции не направили, что в силу ч. 3 ст. 284 АПК РФ не препятствует рассмотрению кассационных жалоб в их отсутствие.

Суд кассационной инстанции, выслушав представителей явившихся лиц, участвующих в деле, обсудив доводы кассационных жалоб и возражения на них, изучив материалы дела, проверив в порядке ст. 286 АПК РФ правильность применения судом норм материального и процессуального права, соответствие выводов суда установленным по делу обстоятельствам, а также имеющимся в материалах дела доказательствам, приходит к следующим выводам.

Как установлено судом и следует из материалов дела, между АО «БТА Банк» (кредитор) и Компанией «TorosLtd» (Республика Сейшельские острова) (заемщик) 21.12.2006 заключены генеральный кредитный договор № 2000/06/143 и кредитный договор № 2000/06/100/2746.

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по указанным кредитным договорам между истцом и ООО «ЦентрИнвест» заключен договор об ипотеке от 29.01.2007, предметом которого являются земельные участки, расположенные на территории Московской области:

1) земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Битягово, площадью 37 500 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050421:0030;

2) земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Поливаново, площадью 324 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050313:0023;

3) земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Заболотье, площадью 12 700 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050214:0002;

4) земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Чулпаново, площадью 1 600 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050313:0022;

5) земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупово, площадью 544 500 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050421:0015;

6) земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупово, площадью 91 500 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050421:0031;

7) земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Жуково, площадью 1 238 400 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050421:0013;

8) земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Жуково, площадью 29 700 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050313:0027;

9) земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Никитское, площадью 126 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050421:0016;

10) земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, площадью 90 600 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050208:0005;

11) земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупово, площадью 711 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050421:0017.

Указанный договор зарегистрирован в установленном законом порядке.

Судом также установлено, что на основании договора перевода долга от 29.04.2008 № ПД 08-06 права и обязанности Компании «TorosLtd» (Республика Сейшельские острова) по кредитным договорам переданы новому заемщику Компании Brockley Holding Sarl. (Люксембург).

Между тем, как выяснил суд, из материалов уголовных дел по факту хищения имущества АО «БТА Банк» по признакам преступления, предусмотренного ч. 4 ст. 159 Уголовного кодекса Российской Федерации, по факту хищения денежных средств АО «БТА Банк», связанной с этим хищением подделкой официальных документов и выписок из ЕГРП, истцу стало известно о совершении сделок в отношении земельных участков, обремененных ипотекой АО «БТА Банк», а именно: соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке, договоров купли-продажи земельных участков – от 28.03.2008 между ООО «ЦентрИнвест» и ООО «ИнвестХолдингСтрой», между ООО «ЦентрИнвест» и ЗАО «Центральная девелоперская компания», от 14.10.2009 между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «СпецЭнергоСтрой», а также сделки по передаче ООО «ЦентрИнвест» земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд

второй», договоров ипотеки от 29.12.2009, 06.07.2009 и от 04.06.2009 между ООО «ЦентрИнвест» и ООО «БТА Банк» (Россия).

Поскольку истец посчитал, что все указанные сделки, совершенные после государственной регистрации ипотеки земельных участков в пользу истца, являются недействительными, а действия, связанные с их государственной регистрацией, незаконными, он обратился в арбитражный суд с данным иском.

Удовлетворяя заявленные истцом требования в части признания недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленное между ООО «ЦентрИнвест», ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО «Банк ТуранАлем», государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/008/2009-233 от 19.02.2009, суд апелляционной инстанции исходил из того, что соглашение о расторжении договора об ипотеке является ничтожным, как противоречащее ст. ст. 53, 450, 452 ГК РФ, поскольку подписано неизвестным лицом при отсутствии оснований для прекращения залога.

Суд принял во внимание, что приговором Дорогомиловского районного суда города Москвы, вступившим в законную силу 19.12.2012, установлено, что ипотека в пользу АО «БТА Банк» была прекращена незаконно на основании поддельного соглашения о расторжении договора ипотеки.

В соответствии со ст. 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.

Однако, Хажаев И.Г., указанный по тексту соглашения о расторжении в качестве лица, действующего от имени АО «БТА Банк», данное соглашение не подписывал.

Применив положения ч. 4 ст. 69 АПК РФ, о том, что 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, суд исходил из того, что Хажаев И.Г. не подписывал соглашение о расторжении договора ипотеки, прекращенной незаконно, приняв

во внимание установленные приговором обстоятельства, в том числе свидетельские показания, заключение почерковедческой экспертизы от 07.02.2011.

Руководствуясь положениями п. 1 ст. 450, п. 1 ст. 452, ст. 168, п. 1 ст. 167 ГК РФ, п. 1 ст. 13, п. 1 ст. 19, п. 4 ст. 29, п. 1 ст. 16, п. 1 ст. 20 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 25 Федерального закона 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» суд признал за АО «БТА Банк» право залога земельных участков с даты государственной регистрации образования таких земельных участков в качестве объектов недвижимости, установив, что при государственной регистрации указанного соглашения о расторжении в регистрационное дело была представлена доверенность, оформленная от имени истца на Сухарева С.С., однако, УФРС по Московской области не принято мер по проверке подлинности данной подписи, а по уголовному делу установлено, что подпись от имени Сухарева С.С. выполнена иным лицо, поэтому заявление о регистрации соглашения о расторжении не может считаться поданным от имени истца, ответчику следовало отказать в государственной регистрации данного соглашения и погашении записей об ипотеке земельных участков.

В силу части 4 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации одним из оснований, освобождающих от доказывания, является вступивший в законную силу приговор суда по уголовному делу, который обязателен для арбитражного суда по вопросам о том, имели ли место определенные действия и совершены ли они определенным лицом.

Другие доказательства, полученные в уголовно-процессуальном порядке, могут быть использованы в арбитражном процессе для установления наличия или отсутствия обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, при условии их относимости и допустимости (часть 1 статьи 64, статьи 67 и 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Приведенная позиция содержится в Постановлении Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.06.2014 № 3159/14. Аналогичная правовая позиция изложена Конституционным Судом Российской Федерации в Определении от 01.03.2011 № 273-О-О.

В рассматриваемом случае показания, данные правоохранительным органам, относимы к настоящему спору, они являются допустимыми с точки зрения содержания и способа получения.

Проверяя же заявление о пропуске срока исковой давности, суд установил, что данный срок установленный статьей 181 Гражданского кодекса Российской Федерации, истцом не пропущен, поскольку только 15.02.2011 ему стало известно об обстоятельствах совершения спорных сделок.

Проверив доводы кассационных жалоб в обсуждаемой части, суд кассационной инстанции полагает, что суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу о наличии оснований для удовлетворения заявленных требований АО «БТА Банк»» в обжалуемой заявителями кассационных жалоб части.

Иная оценка заявителями кассационных жалоб обстоятельств спора не свидетельствует о неправильном применении судом норм материального и процессуального права и не является основанием для отмены судебного акта в данной части, выводы суда соответствуют сложившейся судебной практике по указанным вопросам по искам АО «БТА Банк», в том числе относительно обстоятельств вынесения решения Специализированного межрайонного экономического суда г. Алматы, что обоснованно было учтено судом апелляционной инстанции.

При этом довод кассационной жалобы ООО УК «Джи Эйч Пи» о том, что суд не предоставил возможности лицам, участвующим в деле, представить свою позицию по делу с учетом измененных исковых требований, является безосновательным, не соответствующим материалам дела, он не может служить основанием для отмены обжалуемого судебного акта.

Суд кассационной инстанции также считает, что апелляционный суд обоснованно принял во внимание установленный договором об ипотеке запрет

отчуждения земельных участков без предварительного письменного согласия АО «БТА Банк» и, руководствуясь п. 2 ст. 346 ГК РФ, п. 2 ст. 37 Федерального закона Российской Федерации от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», признал недействительными сделки по передаче земельных участков в счет оплаты паев рентного паевого инвестиционного фонда, ввиду того, что письменное согласие на указанные сделки АО «БТА Банк» как их залогодержатель не давало.

Действительно, 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, сделки по передаче земельного участка в счет оплаты паев рентного паевого инвестиционного фонда правомерно признаны судом апелляционной инстанции недействительными.

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 о нарушении прав владельцев инвестиционных паев являются необоснованными.

В данной части обжалуемый судебный акт подлежит оставлению в силе как основанный на правильном применении норм материального права.

Между тем, удовлетворяя исковые требования об оспаривании действий и сделок, направленных на прекращение ипотеки АО «БТА Банк» на земельные участки, находящиеся в собственности ООО «ЦентрИнвест», в том числе на земельные участки, находящиеся в залоге у ООО «АМТ Банк», а также земельные участки, переданные в доверительное управление ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» в состав РЗПИФ «Перспектива-фонд второй», судом апелляционной инстанции не учтено следующее.

Суд удовлетворил требования о применении последствий недействительности обсуждаемых сделок по передаче земельных участков, допустив неправильное применения в данном случае норм материального права.

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

инвестиционных паев этого паевого инвестиционного фонда (прекращении паевого инвестиционного фонда).

Порядок погашения инвестиционных паев установлен статьей 23 Закона об инвестиционных фондах, согласно части первой которой требования о погашении инвестиционных паев подаются в форме заявок на погашение инвестиционных паев. Заявки на погашение инвестиционных паев носят безотзывный характер. Заявки на погашение инвестиционных паев подаются владельцами инвестиционных паев, а в случае, если инвестиционные паи учитываются в реестре владельцев инвестиционных паев на лицевом счете номинального держателя, соответствующим номинальным держателем. Номинальный держатель подает заявки на погашение инвестиционных паев на основании соответствующего распоряжения владельца инвестиционных паев.

Между тем, возвращение каждой из сторон всего полученного по недействительной сделке осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 167 ГК РФ, согласно которому возвращение полученного носит двусторонний характер. Это означает, что решение суда по требованию, заявленному в соответствии с пунктом 2 статьи 167 ГК РФ, должно разрешать вопрос об обязанности каждой из сторон вернуть все полученное по сделке.

Поскольку погашение инвестиционных паев носит заявительный характер, в данном случае отсутствует возможность применения двусторонней реституции.

При этом, АО «БТА Банк», как залогодержатель, не лишено права обратить взыскание на переданное в доверительное управление имущество (п. 1 ст. 1019 ГК РФ).

Приведенный подход подтвержден сложившейся судебной практикой (в частности, постановление ФАС Московского округа от 19.06.2014 по делу № А41-18365/11, Определение Верховного Суда Российской Федерации от 15.10.2014 № 305-ЭС14-2217).

В соответствии с пунктом 1 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для изменения или отмены решения, постановления арбитражного суда первой и апелляционной инстанций являются несоответствие выводов суда, содержащихся в решении,

постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным арбитражным судом первой и апелляционной инстанций, и имеющимся в деле доказательствам, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Поскольку судом апелляционной инстанции установлены все фактические обстоятельства дела в обсуждаемой части и дополнительного исследования доказательств здесь не требуется, суд кассационной инстанции считает возможным, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не направляя дело в указанной части на новое рассмотрение, принять по делу новый судебный акт, которым в удовлетворении заявленных АО «БТА Банк» требований о признания недействительными регистрационных записей о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», доверительного управления в пользу ООО Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнере» в отношении земельных участков площадью 324 100 кв. м, 544 500 кв. м, 91 500 кв. м, 1 238 400 кв. м, 29 700 кв. м, а также восстановления регистрационных записей о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на указанные земельные участки отказать.

Кроме того, суд кассационной инстанции находит обоснованной и потому подлежащей удовлетворению кассационную жалобу ООО «АМТ БАНК».

Так, в соответствии с ч. 3 ст. 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, принимаемые арбитражным судом решения, постановления, определения должны быть законными, обоснованными и мотивированными.

Исходя из содержания п. 2 ч. 1 ст. 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд кассационной инстанции вправе принять новый судебный акт, не передавая дело на новое рассмотрение, только в случае, если фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены арбитражным судом первой и апелляционной инстанций на основании полного и всестороннего исследования имеющихся в деле доказательств.

Согласно ч. 1 ст. 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для изменения или отмены решения, постановления арбитражного суда первой и апелляционной инстанций являются несоответствие выводов суда, содержащихся в решении, постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным арбитражным судом первой и апелляционной инстанций, и имеющимся в деле доказательствам, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

В соответствии с ч. 3 ст. 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации нарушение или неправильное применение норм процессуального права является основанием для изменения или отмены решения, постановления арбитражного суда, если это нарушение привело или могло привести к принятию неправильного решения, постановления.

В нарушение приведенных норм права апелляционный суд не указал мотивов, по которым им не применены статьи 342 и 351 ГК РФ, на которые ссылалось в обоснование своих возражений ООО «АМТ БАНК», а также отклонены его доводы об отсутствии доказательств того, что ООО «АМТ БАНК», принимая объект в ипотеку, знало или должно было знать о правах АО «БТА Банк» на тот же объект, а также оснований для выводов о признании ООО «АМТ БАНК» недобросовестным залогодержателем и о прекращении ипотеки, о том, что возникший в силу договоров ипотеки залог в пользу ООО «АМТ БАНК» должен являться последующим залогом по отношению к залогу спорного имущества в пользу АО «БТА Банк».

В обжалуемом судебном акте отсутствует какая-либо оценка доводов, приводимых ответчиком ООО «АМТ БАНК».

Поэтому обжалуемое постановление апелляционного суда в части признания недействительными договоров ипотеки № Р/00/08/7900/ДЗ/01 от 06.07.2009, № LG/00/11/001/ДЗ/01 от 16.06.2011, признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 126 900 кв.м, земельный участок площадью 90 600 кв.м, признания недействительным договоров ипотеки № Р/00/08/9353/ДЗ/02 от 29.12.2009, №

В/00/08/9051/ДЗ/04 от 11.05.2011, № IMP/00/08/129/ДЗ/02 от 05.07.2011, № IMP/00/08/178/ДЗ/01 от 05.07.2011, признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 1 600 000 кв.м, признания недействительным договоров ипотеки № В/00/08/9051/ДЗ/02 от 04.06.2009, № Р/00/08/7900/ДЗ/03 от 11.05.2011, признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 711 900 кв.м, признания незаконными действий Управления Росреестра по Московской области, выразившихся в государственной регистрации указанных договоров ипотеки и обязания признать недействительными регистрационные записи, подлежит отмене как принятое с нарушением норм процессуального права, которое привело или могло привести к принятию неправильного по существу судебного акта.

Учитывая, что судом апелляционной инстанции в данной части не дано никакой оценки доводам и возражениям лиц, участвующих в деле, и представленным в материалы дела доказательствам, что является нарушением норм ч. 2 ст. 65, ст. 71, 168, 170, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, постановление суда апелляционной инстанции в этой части подлежит отмене на основании ч. 3 ст. 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку судом не установлены обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, дело подлежит направлению в суд первой инстанции на новое рассмотрение (п. 3 ч. 1 ст. 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

При новом рассмотрении суду следует устранить отмеченные недостатки, оценить доказательства и доводы, приведенные лицами, участвующими в деле, в указанной части в обоснование своих требований и возражений, и принять законный, обоснованный и мотивированный судебный акт в соответствии с нормами материального и процессуального права.

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

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 по делу № А41-18373/2011 отменить в части:

- признания недействительным договора ипотеки № Р/00/08/7900/ДЗ/01 от 06.07.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/027/2009-024 от 22.07.2009,

- признания недействительным договора ипотеки № LG/00/11/001/ДЗ/01 от 16.06.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011-316 от 18.08.2011,

- признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 126 900 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050 421:0016, земельный участок площадью 90 600 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050 208:0005,

- признания недействительным договора ипотеки № Р/00/08/9353/ДЗ/02 от 29.12.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-62/001 /2010-167 от 01.02.2010,

- признания недействительным договора ипотеки № В/00/08/9051/ДЗ/04 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50 28/029/2011-265 от 20.06.2011,

- признания недействительным договора ипотеки № IMP/00/08/129/ДЗ/02 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011-317 от 18.08.2011,

- признания недействительным договора ипотеки № IMP/00/08/178/ДЗ/01 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011-318 от 18.08.2011,

- признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 1 600 000 кв.м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0022,

- признания недействительным договора ипотеки № В/00/08/9051/ДЗ/02 от 04.06.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/021/2009-057 от 21.07.2009,

- признания недействительным договора ипотеки № Р/00/08/7900/ДЗ/03 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/037/2011-062 от 21.06.2011,

- признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 711 900 кв.м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0017,

- признания незаконными действий Управления Росреестра по Московской области, выразившихся в государственной регистрации следующих договоров ипотеки:

- № Р/00/08/9353/ДЗ/02 от 29.12.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-62/001/2010-167 от 01.02.2010,

- № Р/00/08/7900/ДЗ/01 от 06.07.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/027/2009-024 от 22.07.2009,

- № В/00/08/9051/ДЗ/02 от 04.06.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/021/2009-057 от 21.07.2009,

- № LG/OO/11/001/ДЗ/01 от 16.06.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011-316 от 18.08.2011,

- № Р/00/08/7900/ДЗ/03 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/037/2011-062 от 21.06.2011,

- № В/00/08/9051/ДЗ/04 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/029/2011-265 от 20.06.2011,

- № 1МР/00/08/129/ДЗ/02 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011-317 от 18.08.2011,

- № 1МР/00/08/178/ДЗ/01 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011-318 от 18.08.2011;

- а также обязания Управления Росреестра по Московской области:

- признать недействительной регистрационную запись № 50-50-98/027/2009-024 от 22.07.2009 о государственной регистрации договора ипотеки

№ Р/00/08/7900/ДЗ/01 от 06.07.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

- признать недействительной регистрационную запись № 50-50-28/048/2011-316 от 18.08.2011 о государственной регистрации договора ипотеки № LG/00/11/001/ДЗ/01 от 16.06.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

- признать недействительной регистрационную запись № 50-50-62/001/2010-167 от 01.02.2010 о государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/9353/ДЗ/02 от 29.10.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

- признать недействительной регистрационную запись № 50-50-28/029/2011-265 от 20.06.2011 о государственной регистрации договора ипотеки № В/00/08/9051/ДЗ/04 от 11.05.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

- признать недействительной регистрационную запись № 50-50-28/048/2011-317 от 18.08.2011 о государственной регистрации договора ипотеки № IMP/00/08/129/ДЗ/02 от 05.07.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

- признать недействительной регистрационную запись № 50-50-28/048/2011-318 от 18.08.2011 о государственной регистрации договора ипотеки № IMP/00/08/178/ДЗ/01 от 05.07.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

- признать недействительной регистрационную запись № 50-50-98/021/2009-057 от 21.07.2009 о государственной регистрации договора ипотеки № В/00/08/9051/ДЗ/02 от 04.06.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

- признать недействительной регистрационную запись № 50-50-28/037/2011-062 от 21.06.2011 о государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/7900/ДЗ/03 от 11.05.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него.

В указанной части дело направить на новое рассмотрение в Десятый арбитражный апелляционной суд.

Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 по указанному делу отменить в части:

- признания недействительными регистрационных записей 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 «Флеминг Фэмили энд Партнере» в отношении следующих земельных участков:

- земельный участок площадью 324 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050 313:0023, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-220 от 09.09.2010;

- земельный участок площадью 544 500 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 0421:0015, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-219 от 09.09.2010;

- земельный участок площадью 91 500 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050 421:0031, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-216 от 09.09.2010;

- земельный участок площадью 1 238 400 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050421:0013, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-217 от 09.09.2010;

- земельный участок площадью 29 700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0027, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010- 218 от 09.09.2010,

- восстановления регистрационных записей о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на указанные земельные участки.

В удовлетворении заявления Акционерного общества «БТА Банк» в указанной части отказать.

В остальной части постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий-судья Л.В. Власенко

Судьи: М.В. Комолова

М.Д. Ядренцева

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-КГ16-433

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 11 марта 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Разумов И.В., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» Д.У. рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-фонд второй» (далее – управляющая компания) на решение Арбитражного суда Московской области от 28.11.2014, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 11.06.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.11.2015 по делу № А41-25756/2012 по иску акционерного общества «БТА Банк» к закрытому акционерному обществу «Русская недвижимость» (далее – общество «Русская недвижимость»), управляющей компании об обращении взыскания на заложенное имущество,

у с т а н о в и л:

решением Арбитражного суда Московской области от 28.11.2014, оставленным без изменения постановлениями Десятого арбитражного апелляционного суда от 11.06.2015 и Арбитражного суда Московского округа от 06.11.2015, требования удовлетворены – обращено взыскание в пределах суммы равной 1 198 628 402,68 долларов США на предмет залога (земельные участки) по договору об ипотеке от 08.05.2007, заключенному между обществом «Русская недвижимость» и акционерным обществом «Банк ТуранАлем» в пользу акционерного общества «БТА Банк»; определены начальная продажная цена, порядок и условия реализации предмета залога; установлено старшинство залогов обществ «БТА «Банк» и «АМТ Банк».

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, управляющая компания просит отменить принятые по делу решение и постановления.

По смыслу части 1 статьи 291.1, части 7 статьи 291.6, статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Между тем таких оснований по результатам изучения материалов дела и доводов кассационной жалобы не установлено.

Как установлено судами и следует из материалов дела, по договору об ипотеке от 29.01.2007, в обеспечение исполнения кредитных обязательств третьего лица в залог обществу «БТА «Банк» были переданы принадлежащие обществу «Русская недвижимость» на праве собственности земельные участки.

Разрешая спор, суды руководствовались положениями статей 334, 348 и 349, 350 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 50, 51, 54 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», исходили 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

рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации И.В. Разумов

ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

30 сентября 2016 года Дело № А41-18373/11

Резолютивная часть постановления объявлена 26 сентября 2016 года

Постановление изготовлено в полном объеме 30 сентября 2016 года29 сентября 2016 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Марченковой Н.В.,

судей Иевлева П.А., Ивановой Л.Н.,

при ведении протокола судебного заседания Дорохиным Д.С.,

при участии в заседании:

от АО «БТА Банк» – Маннапов Р.Р. по доверенности от 30.12.15 № 02СЖ-288-2-1/11194;

от Управления Росреестра в МО – не явились, извещены;

от ООО «ЦентрИнвест» – Стасюк И.В. по доверенности от 15.07.15 б/н;

от ООО «УК «Джи Эйч Пи» – не явились, извещены;

от ООО «АМТ Банк» – Саленко Е.В. по доверенности от 06.07.15 № 77;

от ООО «ИнвестХолдингСтрой» – не явились, извещены;

от ООО «СпецЭнергоСтрой» – не явились, извещены;

от ЗАО «Центральная девелоперская компания» – не явились, извещены;

от Toros Ltd, Brockley Holding Sarl – не явились, извещены;

от ООО «Лэнд-инвест» – не явились, извещены;

от Центрального банка Российской Федерации – не явились, извещены;

от Зенонос С.В. – Зенонос С.В. (по паспорту),

от Верхова В.А. – не явились, извещены;

от Илюшиной Н.Л. – не явились, извещены;

от Кузенкова С.В. – не явились, извещены;

от Никулиной Е.П. – не явились, извещены,

рассмотрев в судебном заседании дело №А41-18373/11 (А41-40771/11) по иску АО «БТА Банк», ООО «Центр Инвест» к Управлению Росреестра в МО, ООО «ЦентрИнвест», ООО «УК «Джи Эйч Пи», ООО «АМТ Банк», ООО «ИнвестХолдингСтрой», ООО «СпецЭнергоСтрой», ЗАО «Центральная девелоперская компания», третьи лица: Toros Ltd, Brockley Holding Sarl, ООО «Лэнд-инвест», Центральный банк Российской Федерации, Зенонос С.В., Верхов В.А., Илюшина Н.Л., Кузенков С.В., Никулина Е.П.,

УСТАНОВИЛ:

АО "БТА Банк" обратилось в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой АО "БТА Банк" на решение Арбитражного суда Московской области от 26.01.2012 по делу № А41-18373/11 по иску АО "БТА Банк" к Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, ООО "АМТ Банк", ООО "ИнвестХолдингСтрой", ООО "СпецЭнергоСтрой", ЗАО "Центральная девелоперская компания", Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, ООО "ЦентрИнвест", ООО "УК "Флеминг Фэмели энд Партнерс", ООО "УК "Флеминг Фэмели энд Партнерс", ООО "АМТ Банк", третьи лица: Toros Ltd, Brockley Holding Sarl, ООО «Лэнд-инвест» о признании недействительным соглашения и договоров, незаконными действий УФРС по Московской области и обязании устранить допущенные нарушения.

Решением Арбитражного суда Московской области исковое заявление от 26.01.2012г. в удовлетворении исковых требований АО «БТА Банк» с учетом уточнений от 16 января 2012 года отказать в полном объеме.

Не согласившись с данным судебным актом, АО "БТА Банк" обратилось в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой полагая, что судом первой инстанции неполно выяснены обстоятельства, имеющие значение для дела, а также неправильно применены нормы материального и процессуального права.

Определением Десятого арбитражного апелляционного суда от 29 октября 2012 года, апелляционный суд перешел к рассмотрению дела по правилам суда первой инстанции на основании п. 4 ч. 4 ст. 270 Кодекса.

Указанным определением к участию в деле в качестве 3-го лица был привлечен Центральный Банк Российской Федерации.

Определением Десятого арбитражного апелляционного суда от 22 января 2014 года, апелляционный суд привлек к качестве 3-их лиц, не заявляющих самостоятельных требований - Зенонос С.В.

Определением Десятого арбитражного апелляционного суда от 28 мая 2014 года, апелляционный суд привлек к качестве 3-их лиц, не заявляющих самостоятельных требований - Верхова Вячеслава Анатольевича, Илюшину Натальи Леонидовне, Кузенкова Сергея Владимировича, Никулину Екатерины Петровны.

Определением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25 марта 2013 года, апелляционный суд перешел к рассмотрению дела № А41-40771/11 по правилам суда первой инстанции на основании п. 4 ч. 4 ст. 270 Кодекса.

Определением Десятого арбитражного апелляционного суда от 05 августа 2013 года, апелляционный суд объединил в одно производство дела №А41-40771/11 и А41-18373/11 с присвоением делу № А41-18373/11.

В судебном заседании арбитражного апелляционного суда представитель ООО «Центр Инвест» заявил об отказе от исковых требований к акционерному обществу «БТА Банк» о признании ипотеки прекратившейся.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015г. решения суда первой инстанции по делам А41-40771/11 и № А41-18373/11 отменены, принят отказ от иска ООО «Центр Инвест».

Производство по делу в части отказа от иска ООО «Центр Инвест» прекращено.

Требования АО «БТА Банк» удовлетворены.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 03.03.2016г. постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 по делу № А41-18373/2011 отменено в части следующих требований: - признания недействительным договора ипотеки № Р/00/08/7900/ДЗ/01 от 06.07.2009,

государственный регистрационный номер записи № 50-50- 98/027/2009-024 от 22.07.2009, - признания недействительным договора ипотеки № LG/00/11/001/ДЗ/01 от 16.06.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011-316 от 18.08.2011, - признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 126 900 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050 421:0016, земельный участок площадью 90 600 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050 208:0005, - признания недействительным договора ипотеки № Р/00/08/9353/ДЗ/02 от 29.12.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-62/001 /2010-167 от 01.02.2010, - признания недействительным договора ипотеки № В/00/08/9051/ДЗ/04 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50 28/029/2011-265 от 20.06.2011, - признания недействительным договора ипотеки № IMP/00/08/129/ДЗ/02 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50- 28/048/2011-317 от 18.08.2011, - признания недействительным договора ипотеки № IMP/00/08/178/ДЗ/01 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50- 28/048/2011-318 от 18.08.2011, - признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 1 600 000 кв.м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0022, - признания недействительным договора ипотеки № В/00/08/9051/ДЗ/02 от 04.06.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50- 98/021/2009-057 от 21.07.2009, - признания недействительным договора ипотеки № Р/00/08/7900/ДЗ/03 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50- 28/037/2011-062 от 21.06.2011, - признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 711 900 кв.м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0017, - признания незаконными действий Управления Росреестра по Московской области, выразившихся в государственной регистрации следующих договоров ипотеки: - № Р/00/08/9353/ДЗ/02 от 29.12.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-62/001/2010-167 от 01.02.2010, - № Р/00/08/7900/ДЗ/01 от 06.07.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/027/2009-024 от 22.07.2009, - № В/00/08/9051/ДЗ/02 от 04.06.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/021/2009-057 от 21.07.2009, - № LG/OO/11/001/ДЗ/01 от 16.06.2011, государственный

регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011-316 от 18.08.2011, - № Р/00/08/7900/ДЗ/03 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/037/2011-062 от 21.06.2011, - № В/00/08/9051/ДЗ/04 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/029/2011-265 от 20.06.2011, - № 1МР/00/08/129/ДЗ/02 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011-317 от 18.08.2011, - № 1МР/00/08/178/ДЗ/01 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011-318 от 18.08.2011; - а также обязания Управления Росреестра по Московской области: - признать недействительной регистрационную запись № 50-50- 98/027/2009-024 от 22.07.2009 о государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/7900/ДЗ/01 от 06.07.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него, - признать недействительной регистрационную запись № 50-50- 28/048/2011-316 от 18.08.2011 о государственной регистрации договора ипотеки № LG/00/11/001/ДЗ/01 от 16.06.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него, - признать недействительной регистрационную запись № 50-50- 62/001/2010-167 от 01.02.2010 о государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/9353/ДЗ/02 от 29.10.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него, - признать недействительной регистрационную запись № 50-50-28/029/2011-265 от 20.06.2011 о государственной регистрации договора ипотеки № В/00/08/9051/ДЗ/04 от 11.05.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него, - признать недействительной регистрационную запись № 50-50- 28/048/2011-317 от 18.08.2011 о государственной регистрации договора ипотеки № IMP/00/08/129/ДЗ/02 от 05.07.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него, - признать недействительной регистрационную запись № 50-50- 28/048/2011-318 от 18.08.2011 о государственной регистрации договора ипотеки № IMP/00/08/178/ДЗ/01 от 05.07.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него, - признать недействительной регистрационную запись № 50-50- 98/021/2009-057 от 21.07.2009 о государственной регистрации договора ипотеки № В/00/08/9051/ДЗ/02 от 04.06.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него, - признать недействительной регистрационную запись № 50-50-

28/037/2011-062 от 21.06.2011 о государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/7900/ДЗ/03 от 11.05.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него.

В указанной части дело направлено на новое рассмотрение в Десятый арбитражный апелляционной суд.

Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 по указанному делу отменено в части: - признания недействительными регистрационных записей 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 «Флеминг Фэмили энд Партнере» в отношении следующих земельных участков: - земельный участок площадью 324 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050 313:0023, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-220 от 09.09.2010; - земельный участок площадью 544 500 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 0421:0015, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-219 от 09.09.2010; - земельный участок площадью 91 500 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050 421:0031, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-216 от 09.09.2010; - земельный участок площадью 1 238 400 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050421:0013, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-217 от 09.09.2010; - земельный участок площадью 29 700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0027, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010- 218 от 09.09.2010, - восстановления регистрационных записей о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на указанные земельные участки.

В удовлетворении заявления Акционерного общества «БТА Банк» в указанной части отказано.

В остальной части постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 по указанному делу оставлено без изменения.

Направляя дело на новое рассмотрение, суд кассационной инстанции сослался на то, что апелляционный суд не указал мотивов, по которым им не применены статьи 342 и 351 ГК РФ, на которые ссылалось в обоснование своих возражений ООО «АМТ БАНК», а также отклонены его доводы об отсутствии доказательств

того, что ООО «АМТ БАНК», принимая объект в ипотеку, знало или должно было знать о правах АО «БТА Банк» на тот же объект, а также оснований для выводов о признании ООО «АМТ БАНК» недобросовестным залогодержателем и о прекращении ипотеки, о том, что возникший в силу договоров ипотеки залог в пользу ООО «АМТ БАНК» должен являться последующим залогом по отношению к залогу спорного имущества в пользу АО «БТА Банк».

Суд кассационной инстанции указал, что при новом рассмотрении суду апелляционной инстанции следует устранить отмеченные недостатки, оценить доказательства и доводы, приведенные лицами, участвующими в деле, в указанной части в обоснование своих требований и возражений, и принять законный, обоснованный и мотивированный судебный акт в соответствии с нормами материального и процессуального права.

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителей сторон, явившихся в судебное заседание, арбитражный апелляционный суд, с учетом указаний апелляционной инстанции пришел к выводу, что исковые требования подлежат частичному удовлетворению.

В порядке ст. 69 АПК РФ по настоящему делу (в части оставленного в силе Постановления Десятого арбитражного апелляционного суда) установлено, что между АО «БТА Банк» (далее – Кредитор или Банк) и Компанией «TorosLtd» (Республика Сейшельские острова) (далее - Заемщик) 21.12.2006 были заключены Генеральный кредитный договор № 2000/06/143 и Кредитный договор № 2000/06/100/2746 (далее - Кредитные договоры) (т. 1 л.д. 85-126).

В обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Кредитным договорам между Истцом и ООО «ЦентрИнвест» был заключен Договор об ипотеке от 29.01.2007 (т. 1 л.д. 127-150).

Предметом ипотеки являлись следующие земельные участки (далее Земельные участки):

1)земельный участок, расположенный по адресу: Московская область,Домодедовский район, вблизи с. Битягово, площадью 37500 кв.м.,кадастровый номер 50:28:005 04 21:0030(далее - Земельный участок 1);

2).земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Поливаново, площадью 324100 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0023(далее - Земельный участок 2);

3).земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Заболотье, площадью 12700 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 14:0002(далее - Земельный участок 3);

4).земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Чулпаново, площадью 1 600 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0022(далее - Земельный участок 4);

5).земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупово, площадью 544500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0015(далее - Земельный участок 5);

6).земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупово, площадью 91500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0031(далее - Земельный участок 6);

7).земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Жуково, площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0013 (далее - Земельный участок 7);

8).земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Жуково, площадью 29700 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0027(далее - Земельный участок 8);

9).земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Никитское, площадью 126900 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0016(далее - Земельный участок 9);

10).земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, площадью 90 600 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0005(далее - Земельный участок 10);

11).земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупово, площадью 711 900 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0017(далее - Земельный участок 11).

Договор ипотеки был зарегистрирован УФРС по Московской области 24.09.2007, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и

сделок с ним внесена запись о государственной регистрации договора ипотеки за №50-50-98/018/2007-101.

В связи с государственной регистрацией Договора ипотеки в Единыйгосударственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним были внесены записи об ипотеке в отношении Земельных участков.

Истцу из материалов Уголовного дела и выписок из ЕГРП от 20.04.2011 (т. 2, л.д. 86-96) стало известно о совершении следующих сделок в отношении Земельных участков, обремененных ипотекой АО «БТА Банк»:

1)Соглашение от 06.10.2008 о расторжении Договора об ипотеке (т. 2, л.д. 29-30);

2)Договор купли-продажи земельных участков от 28.03.2008, заключенный между ООО «ЦентрИнвест» и ООО «ИнвестХолдингСтрой» в отношении Земельного участкарасположенного по адресу: Московская область,Домодедовский район, вблизи с. Битягово, площадью 37500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0030 (т. 2, л.д. 31-38);

3)Договор купли-продажи от 19.07.2010 г.,заключенный между ООО «ЦентрИнвест» и ЗАО «Центральная девелоперская компания»,в отношении Земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Заболотье, площадью 12700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050214:2 (т. 4, л.д. 86-90);

4)Договор купли-продажи земельных участков от 14.10.2009,заключенный между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «СпецЭнергоСтрой» в отношении Земельного участка расположенного по адресу: Московская область,Домодедовский район, вблизи с. Битягово, площадью 37500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0030 (т. 2, л.д. 39-47);

5)Сделка по передаче ООО «ЦентрИнвест» в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»:

5.1) земельногоучастка,расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Поливаново, площадью 324100 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0023;

5.2) земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупово, площадью 544500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0015;

5.3) земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Жуково, площадью 29700 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0027;

5.4) земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Жуково, площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0013;

5.5) земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупово, площадью 91500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0031;

6)Договор ипотеки от 29.12.2009№ Р/00/08/9353/ДЗ/02, заключенный между ООО «ЦентрИнвест» и ООО «БТА Банк» (Россия) в отношении земельного участкарасположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Чулпаново, площадью 1 600 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0022 (т. 2, л.д. 120-131);

7)Договор ипотеки от 06.07.2009№ Р/00/08/7900/ДЗ/01, заключенный между ООО «ЦентрИнвест» и ООО «БТА Банк» (Россия) в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Никитское, площадью 126900 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0016 и земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, площадью 90 600 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050208:0005 (т. 2 л.д. 103-118);

8)Договор ипотеки от 04.07.2009№ В/00/08/9051/ДЗ/02, заключенный между ООО «ЦентрИнвест» и ООО «БТА Банк» (Россия) в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупово, площадью 711 900 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0017 (т. 2, л.д. 132-141).

Далее истец указывает, что из содержания выписок из ЕГРП от 12.03.2012 ему стало известно о совершении следующих сделок в отношении Земельных участков, обремененных ипотекой АО «БТА Банк»:

9) Договор ипотеки от 16.06.2011№LG/00/11/001/ДЗ/01, заключенный между ООО «ЦентрИнвест» и ООО «АМТ Банк» в отношении Земельных участков земельного участка, расположенного по адресу Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Никитское, площадью 126900 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0016 и земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, площадью 90 600 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050208:0005;

10) Договор ипотеки от 11.05.2011№ В/00/08/9051/ДЗ/04, договор ипотеки от 05.07.2011№ IMP/00/08/129/ДЗ/02, договор ипотеки от 05.07.2011№ IMP/00/08/178/ДЗ/01, заключенные между ООО «ЦентрИнвест» и ООО «АМТ Банк» в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Чулпаново, площадью 1 600 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0022;

11) Договор ипотеки от 11.05.2011№Р/00/08/7900/ДЗ/03, заключенный между ООО «ЦентрИнвест» и ООО «АМТ Банк» в отношении земельного участка, расположенного по адресу Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупово, площадью 711 900 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0017.

Из содержания выписки из ЕГРП от 12.03.2012 Истцу также стало известно, что Земельный участок (кадастровый номер 50:28:005 04 21:0030) прекратил свое существование.

УФРС по Московской области19.02.2009 было зарегистрировано Соглашение от 06.10.2008 о расторжении Договора об ипотеке от 29.01.2007 (далее - Соглашение о расторжении), о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации за №50-50-98/008/2009-233 (т. 2 л.д. 29-30).

В порядке ст. 69 АПК РФ по настоящему делу, так же судом было установлено обстоятельство, что Соглашение от 06.10.2008 о расторжении Договора об ипотеке от 29.01.2007г. является ничтожным, как противоречащее ст. 53, 450, 452 ГК РФ, так как подписано неизвестным лицом при отсутствии оснований для прекращения залога.

С учетом данного обстоятельства, истцом заявлено требования о признании недействительными договора ипотеки No Р/00/08/7900/ДЗ/01 от 06.07.2009, государственный регистрационный номер записи No 50-50-98/027/2009-024 рт

22.07.2009; договора ипотеки No LG/00/11/001/ДЗ/01 от 16.06.2011, государственный регистрационный номер записи No 50-50-28/048/2011-316 от 18.08.2011; договора ипотеки No Р/00/08/9353/ДЗ/02 от 29.12.2009, государственный регистрационный номер записи No 50-50-62/001 /2010-167 от 01.02.2010; договора ипотеки No В/00/08/90 51/ДЗ/04 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи No 50-50 2/029/2011-265 от 20.06.2011; договора ипотеки No IMP/00/08/129/ДЗ/02 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи No 50-50-28/048/2011-31-7 от 18.08.2011; договора ипотеки No IMP/00/08/178/ДЗ/01 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи No 50-50-28/048/2011-318 от 18.08.2011; договора ипотеки No В/00/08/9051/ДЗ/02 от 04.06.2009, государственный регистрационный номер записи No 50-50-98/021/2009-057 от 21.07.2009; договора ипотеки No Р/00/08/7900/ДЗ/03 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи No 50-50-28/037/2011-062 от 21.06.2011.

Суд кассационной инстанции направляя дело в этой части на новое рассмотрение, указал на то, что суд апелляционной инстанции не указал мотивов, по которым не были применены нормы статей 342 и 351 Гражданского кодекса Российской Федерации, не приняты во внимание доводы ООО «АМТ Банк» о том, что он не знал о наличии предшествующей ипотеки и является добросовестным залогодержателем.

Суд апелляционной инстанции, исследует доводы лиц, участвующих в деле в части указаний суда кассационной инстанции.

Поскольку спорные договоры были заключены в 2011 году, к данным договорам подлежат применению нормы ГК РФ в редакции, действующей до принятия Федерального закона от 21.12.2013 № 367-ФЭ (далее нормы ГК РФ приведены в редакции, действовавшей в 2011 году).

В соответствии с пунктом 2 статьи 342 Гражданского кодекса Российской Федерации последующий залог допускается, если он не запрещен предшествующими договорами о залоге.

Согласно пункту 1.7 договора об ипотеке от 29.01.2007, заключенном между АО «БТА Банк» и ООО «ЦентрИнвест» последующий залог предмета залога допускается только с предварительного письменного согласия залогодержателя.

Однако такое согласие не предоставлялось.

Согласно пункту 2 статьи 351 Гражданского кодекса Российской Федерации залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства, а если его требование не будет удовлетворено, обратить взыскание на предмет залога в случаях нарушения залогодателем правил о последующем залоге (статья 342).

Однако следует принять во внимание, что досрочное обращение взыскания является лишь одним допустимых способов защиты права залогодержателя, наряду с правом оспаривания договора ипотеки, которое предусмотрено статьей 43 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», согласно п. 2 которого, последующая ипотека допускается, если она не запрещена предшествующими договорами об ипотеке того же имущества, действие которых не прекратилось к моменту заключения последующего договора об ипотеке. Если предшествующий договор об ипотеке предусматривает условия, на которых может быть заключен последующий договор об ипотеке, последний должен быть заключен с соблюдением этих условий.

Согласно пункту 3 статьи 43 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» 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.

Соответствующее разъяснение содержится и в пункте 23 Постановление Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге».

Таким образом, ссылки ООО «АМТ Банк» на то, что в момент заключения спорных договоров ипотеки ООО «АМТ Банк» не знал об ипотеке в пользу АО «БТА Банк» не имеют правового значения, поскольку в силу закона незнание о наличии предшествующей ипотеке не является обстоятельством, исключающим оспаривание договора последующей ипотеки.

Помимо этого, ООО «АМТ Банк» не может быть признан добросовестным залогодержателем, так как с учетом обстоятельств, в которых произошли незаконное прекращение ипотеки в пользу АО «БТА Банк» и заключение договоров с ООО

«АМТ Банк» не позволяет ООО «АМТ Банк» ссылаться на данные ЕГРП как на единственный источник, из которого ООО «АМТ Банк» мог получить информацию об ипотеке, поскольку АО «БТА Банк» и ООО «АМТ Банк» контролировались одними теми же лицами, что установлено в порядке ст. 69 АПК РФ по настоящему делу.

В отношении залогодателя - ООО «ЦентрИнвест» в настоящее время введена процедура конкурсного производства, требования АО «БТА Банк» и ООО «АМТ Банк» предъявлены к ООО «ЦентрИнвест» в рамках дела о банкротстве.

В силу статьи 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» требования залогодержателя в случае банкротства залогодателя удовлетворяются не в полном объеме, а частично (в размере 80 % от вырученной от продажи предмета залога суммы).

Истец считает, что предъявлено требование в порядке статьи 351 Гражданского кодекса Российской Федерации не в полной мере защищает интересы АО «БТА Банк», следовательно, права ООО «АМТ Банк» нарушаются заключением последующего договора залога ООО «АМТ Банк».

На основании изложенного, в соответствии со статьями 168, 342, 351 Гражданского кодекса Российской Федерации договоры последующей ипотеки являются недействительными, так как не соответствуют п. 3 ст. 43 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Истцом так же заявлены требования о признании отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельные участки площадью 126 900 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050 421:0016, площадью 90 600 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050 208:0005; площадью 1 600 000 кв.м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0022, площадью 711 900 кв.м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0017.

Между тем, как указывалось выше, апелляционный суд пришел к выводу о том, что договоры последующей ипотеки являются недействительными.

Согласно пункту 52 абз. 4 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 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.

Таким образом, признание права отсутствующим является исключительным способом защиты права.

С учетом вышеизложенного, апелляционный суд приходит к выводу о том, что истец по настоящему делу имеет возможность для защиты своего нарушенного права иным способом, однако, такие требования им не заявлены, в то время как сразу заявлен исключительный способ защиты права.

Следовательно, требование о признании права отсутствующим является ненадлежащим способом защиты права, что является самостоятельным основанием к отказу в иске.

Кроме того, истцом завялены требования о признании незаконными действий Управления Росреестра по Московской области, выразившихся в государственной регистрации следующих договоров ипотеки: - № Р/00/08/9353/ДЗ/02 от 29.12.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-62/001/2010-167 от 01.02.2010, - № Р/00/08/7900/ДЗ/01 от 06.07.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/027/2009-024 от 22.07.2009, - № В/00/08/9051/ДЗ/02 от 04.06.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/021/2009-057 от 21.07.2009, - № LG/OO/11/001/ДЗ/01 от 16.06.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011-316 от 18.08.2011, - № Р/00/08/7900/ДЗ/03 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/037/2011-062 от 21.06.2011, - № В/00/08/9051/ДЗ/04 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/029/2011-265 от 20.06.2011, - № 1МР/00/08/129/ДЗ/02 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011-317 от 18.08.2011, - № 1МР/00/08/178/ДЗ/01 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011-318 от 18.08.2011;

- а также обязания Управления Росреестра по Московской области: - признать недействительной регистрационную запись № 50-50- 98/027/2009-024 от 22.07.2009

о государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/7900/ДЗ/01 от 06.07.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него, - признать недействительной регистрационную запись № 50-50-28/048/2011-316 от 18.08.2011 о государственной регистрации договора ипотеки № LG/00/11/001/ДЗ/01 от 16.06.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него, - признать недействительной регистрационную запись № 50-50- 62/001/2010-167 от 01.02.2010 о государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/9353/ДЗ/02 от 29.10.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него, - признать недействительной регистрационную запись № 50-50- 28/029/2011-265 от 20.06.2011 о государственной регистрации договора ипотеки № В/00/08/9051/ДЗ/04 от 11.05.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него, - признать недействительной регистрационную запись № 50-50- 28/048/2011-317 от 18.08.2011 о государственной регистрации договора ипотеки № IMP/00/08/129/ДЗ/02 от 05.07.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него, - признать недействительной регистрационную запись № 50-50- 28/048/2011-318 от 18.08.2011 о государственной регистрации договора ипотеки № IMP/00/08/178/ДЗ/01 от 05.07.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него, - признать недействительной регистрационную запись № 50-50- 98/021/2009-057 от 21.07.2009 о государственной регистрации договора ипотеки № В/00/08/9051/ДЗ/02 от 04.06.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него, - признать недействительной регистрационную запись № 50-50-28/037/2011-062 от 21.06.2011 о государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/7900/ДЗ/03 от 11.05.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него.

Согласно пункту 56 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" зарегистрированное право на недвижимое имущество не подлежит оспариванию путем заявления требований, подлежащих рассмотрению по

правилам главы 25 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ) или главы 24 АПК РФ, поскольку в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, не может разрешаться спор о праве на недвижимое имущество.

При таких обстоятельствах, поскольку, в рамках настоящего дела разрешается спор о праве на земельные участки, истцом избран в этой части требований ненадлежащий способ защиты прав, что является самостоятельным основанием к отказу в иске.

Основываясь на изложенном, суд апелляционной инстанции приходит к выводу о том, что заявленные требования в части признания недействительными договоров ипотеки являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

В остальной части исковые требования не подлежат удовлетворению.

Принимая во внимание изложенное выше, суд апелляционной инстанции приходит к выводу, что решение суда от 22.06.2012г. по делу А41-40771/11 и решение суда от 26.06.2012г. по делу А41-18373/11 от 22.06.2013г. подлежит отмене, исковые требования удовлетворению в части.

Согласно статье 110 Арбитражного процессуального кодекса РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Руководствуясь пунктом 6^1 статьи 268, статьей 271, пунктом 4 части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

признать недействительным договор ипотеки No Р/00/08/7900/ДЗ/01 от 06.07.2009, государственный регистрационный номер записи No 50-50-98/027/2009-024 рт 22.07.2009;

признать недействительным договор ипотеки No LG/00/11/001/ДЗ/01 от 16.06.2011, государственный регистрационный номер записи No 50-50-28/048/2011-316 от 18.08.2011;

признать недействительным договор ипотеки No Р/00/08/9353/ДЗ/02 от 29.12.2009, государственный регистрационный номер записи No 50-50-62/001 /2010-167 от 01.02.2010;

признать недействительным договор ипотеки No В/00/08/90 51/ДЗ/04 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи No 50-50 2/029/2011-265 от 20.06.2011;

признать недействительным договор ипотеки No IMP/00/08/129/ДЗ/02 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи No 50-50-28/048/2011-31-7 от 18.08.2011;

признать недействительным договор ипотеки No IMP/00/08/178/ДЗ/01 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи No 50-50-28/048/2011-318 от 18.08.2011;

признать недействительным договор ипотеки No В/00/08/9051/ДЗ/02 от 04.06.2009, государственный регистрационный номер записи No 50-50-98/021/2009-057 от 21.07.2009;

признать недействительным договор ипотеки No Р/00/08/7900/ДЗ/03 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи No 50-50-28/037/2011-062 от 21.06.2011.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

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 судья Н.В. Марченкова

Судьи П.А. Иевлев

Л.Н. Иванова

106718_990038

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
09.02.2017 Дело № А41-18373/11

Резолютивная часть постановления объявлена 02.02.2017

Полный текст постановления изготовлен 09.02.2017

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Михайловой Л.В.,

судей: Власенко Л.В., Комоловой М.В.

при участии в заседании:

от АО "БТА Банк": Константинов Д.А. – дов. от 27.12.2016 No 11НН-256-4/8279

от ООО "Центр Инвест": Стасюк И.В. – дов. от 15.07.2015

от конкурсного управляющего ООО "АМТ Банк": Саленко Е.В. – дов. от 06.07.2015 от ООО "ИнвестХолдингСтрой": Тимошин В.А. – дов. от 04.05.2016

от Зенонос С.В.: лично, паспорт

рассмотрев 02.02.2017 в судебном заседании кассационную жалобу Зенонос С.В. и кассационную жалобу ООО «АМТ БАНК» в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов»

на постановление от 30.09.2016

Десятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Марченковой Н.В., Иевлевым П.А., Ивановой Л.Н.,

по исковому заявлению АО "БТА Банк", ООО "Центр Инвест"

к ответчикам Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, ООО "ЦентрИнвест", ООО "УК "Джи Эйч Пи", ООО "АМТ Банк", ООО "ИнвестХолдингСтрой", ООО "СпецЭнергоСтрой", ЗАО "Центральная девелоперская компания",

третьи лица: Toros Ltd, Brockley Holding Sarl, ООО "Лэнд-инвест", Центральный банк Российской Федерации, Зенонос С.В., Верхов В.А., Илюшина Н.Л., Кузенков С.В., Никулина Е.П.,

о признании недействительным соглашения и договоров, незаконными действий Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и обязании устранить допущенные нарушения,

УСТАНОВИЛ: АО "БТА Банк" обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к ответчикам Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, ООО "АМТ Банк", ООО "ИнвестХолдингСтрой", ООО "СпецЭнергоСтрой", ЗАО "Центральная девелоперская компания", Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, ООО "ЦентрИнвест", ООО "УК "Флеминг Фэмели энд Партнерс", ООО "УК "Флеминг Фэмели энд Партнерс", ООО "АМТ Банк" о признании недействительным соглашения и договоров, незаконными действий УФРС по Московской области и обязании устранить допущенные нарушения.

Решением Арбитражного суда Московской области от 26.01.2012 в удовлетворении исковых требований АО «БТА Банк» было отказано.

Не согласившись с решением суда, АО "БТА Банк" обратилось в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой.

Определением Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.08.2013 были объединены в одно производство дела № А41-40771/11 и № А41-18373/11, им присвоен N А41-18373/11.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 решения суда Арбитражного суда Московской области по делам № А41-40771/11 и № А41-18373/11 были отменены, принят отказ от иска ООО «Центр Инвест», производство по делу в части требований ООО «Центр Инвест» прекращено, исковые требования АО «БТА Банк» удовлетворены.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 03.03.2016 постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 было отменено в части следующих требований: - признания недействительным договора ипотеки N Р/00/08/7900/ДЗ/01 от 06.07.2009, государственный регистрационный номер записи N 50-50- 98/027/2009-024 от 22.07.2009, - признания недействительным договора ипотеки N LG/00/11/001/ДЗ/01 от 16.06.2011, государственный регистрационный номер записи N 50-50-28/048/2011-316 от 18.08.2011, - признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 126 900 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050 421:0016, земельный участок площадью 90 600 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050 208:0005, - признания недействительным договора ипотеки N Р/00/08/9353/ДЗ/02 от 29.12.2009, государственный регистрационный номер записи N 50-50-62/001 /2010-167 от 01.02.2010, - признания недействительным договора ипотеки N В/00/08/9051/ДЗ/04 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи N 50-50 28/029/2011-265 от 20.06.2011, - признания недействительным договора ипотеки N IMP/00/08/129/ДЗ/02 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи N 50-50- 28/048/2011-317 от 18.08.2011, - признания недействительным договора ипотеки N IMP/00/08/178/ДЗ/01 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи N 50-50- 28/048/2011-318 от 18.08.2011, - признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 1 600 000 кв.м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0022, - признания недействительным договора ипотеки N В/00/08/9051/ДЗ/02 от 04.06.2009, государственный регистрационный номер записи N 50-50-98/021/2009-057 от 21.07.2009, - признания недействительным договора ипотеки N Р/00/08/7900/ДЗ/03 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер

записи N 50-50- 28/037/2011- 062 от 21.06.2011, - признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 711 900 кв.м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0017, - признания незаконными действий Управления Росреестра по Московской области, выразившихся в государственной регистрации следующих договоров ипотеки: - N Р/00/08/9353/ДЗ/02 от 29.12.2009, государственный регистрационный номер записи N 50-50-62/001/2010-167 от 01.02.2010, - N Р/00/08/7900/ДЗ/01 от 06.07.2009, государственный регистрационный номер записи N 50-50-98/027/2009-024 от 22.07.2009, - No В/00/08/9051/ДЗ/02 от 04.06.2009, государственный регистрационный номер записи N 50-50-98/021/2009-057 от 21.07.2009, - N LG/OO/11/001/ДЗ/01 от 16.06.2011, государственный регистрационный номер записи N 50-50-28/048/2011-316 от 18.08.2011, - N Р/00/08/7900/ДЗ/03 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи N 50-50-28/037/2011-062 от 21.06.2011, - N В/00/08/9051/ДЗ/04 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи N 50-50-28/029/2011-265 от 20.06.2011, - N 1МР/00/08/129/ДЗ/02 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи N 50-50-28/048/2011-317 от 18.08.2011, - N 1МР/00/08/178/ДЗ/01 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи N 50-50-28/048/2011-318 от 18.08.2011; - а также обязания Управления Росреестра по Московской области: - признать недействительной регистрационную запись No 50-50- 98/027/2009-024 от 22.07.2009 о государственной регистрации договора ипотеки N Р/00/08/7900/ДЗ/01 от 06.07.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него, - признать недействительной регистрационную запись N 50-50- 28/048/2011-316 от 18.08.2011 о государственной регистрации договора ипотеки N LG/00/11/001/ДЗ/01 от 16.06.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него, - признать недействительной регистрационную запись N 50-50- 62/001/2010-167 от 01.02.2010 о государственной регистрации договора ипотеки N Р/00/08/9353/ДЗ/02 от 29.10.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него, - признать недействительной

регистрационную запись N 50-50- 28/029/2011-265 от 20.06.2011 о государственной регистрации договора ипотеки N В/00/08/9051/ДЗ/04 от 11.05.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него, - признать недействительной регистрационную запись N 50-50- 28/048/2011-317 от 18.08.2011 о государственной регистрации договора ипотеки N IMP/00/08/129/ДЗ/02 от 05.07.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него, - признать недействительной регистрационную запись No 50-50- 28/048/2011-318 от 18.08.2011 о государственной регистрации договора ипотеки N IMP/00/08/178/ДЗ/01 от 05.07.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него, - признать недействительной регистрационную запись N 50-50- 98/021/2009-057 от 21.07.2009 о государственной регистрации договора ипотеки N В/00/08/9051/ДЗ/02 от 04.06.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него, - признать недействительной регистрационную запись N 50-50-28/037/2011-062 от 21.06.2011 о государственной регистрации договора ипотеки N Р/00/08/7900/ДЗ/03 от 11.05.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него.

В указанной части дело направлено на новое рассмотрение в Десятый арбитражный апелляционной суд.

Также постановление суда апелляционной инстанции было отменено в части: - признания недействительными регистрационных записей 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 «Флеминг Фэмили энд Партнере» в отношении следующих земельных участков: - земельный участок площадью 324 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050 313:0023, регистрационный номер записей N 50-50-28/046/2010-220 от 09.09.2010; - земельный участок площадью 544 500 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 0421:0015, регистрационный номер записей N 50-50-28/046/2010-219 от

09.09.2010; - земельный участок площадью 91 500 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050 421:0031, регистрационный номер записей N 50-50-28/046/2010-216 от 09.09.2010; - земельный участок площадью 1 238 400 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050421:0013, регистрационный номер записей N 50-50-28/046/2010-217 от 09.09.2010; - земельный участок площадью 29 700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0027, регистрационный номер записей No 50-50-28/046/2010-218 от 09.09.2010, - восстановления регистрационных записей о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на указанные земельные участки.

В удовлетворении заявления АО «БТА Банк» в указанной части отказано. В остальной части постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 по указанному делу было оставлено без изменения.

Направляя дело на новое рассмотрение в отменённой части в суд апелляционной инстанции, суд округа указал на необходимость оценки доводов ООО «АМТ БАНК», в том числе о применении к спорным правоотношениям положений статей 342, 351 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При новом рассмотрении дела в отмененной части Десятым арбитражным апелляционным судом было принято постановление от 30.09.2016, которым суд признал недействительными:

- договор ипотеки N P/00/08/7900/ДЗ/01 от 06.07.2009, государственный регистрационный номер записи N 50-50-98/027/2009- 024 рт 22.07.2009;

- договор ипотеки N LG/00/11/001/ДЗ/01 от 16.06.2011, государственный регистрационный номер записи N 50-50-28/048/2011- 316 от 18.08.2011;

- договор ипотеки N P/00/08/9353/ДЗ/02 от 29.12.2009, государственный регистрационный номер записи N 50-50-62/001 /2010-167 от 01.02.2010;

- договор ипотеки N B/00/08/90 51/ДЗ/04 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи N 50-50 2/029/2011- 265 от 20.06.2011;

- договор ипотеки N IMP/00/08/129/ДЗ/02 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи N 50-50-28/048/2011- 31-7 от 18.08.2011;

- договор ипотеки N IMP/00/08/178/ДЗ/01 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи N 50-50-28/048/2011- 318 от 18.08.2011;

- договор ипотеки N B/00/08/9051/ДЗ/02 от 04.06.2009, государственный

регистрационный номер записи N 50-50-98/021/2009- 057 от 21.07.2009;

- договор ипотеки N Р/00/08/7900/ДЗ/03 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи N 50-50-28/037/2011- 062 от 21.06.2011,

в удовлетворении остальной части исковых требований было отказано.

Не согласившись с постановлением суда апелляционной инстанции, Зенонос С.В. и ООО «АМТ БАНК» в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» обратились в Арбитражный суд Московского округа с кассационными жалобами.

Зенонос С.В. в кассационной жалобе просит отменить постановление суда апелляционной инстанции в части земельных участков с кадастровыми номерами: 50:28:005 03 13:22 общей площадью 1 600 00 кв.м. и 50:28:0050:313:0023 общей площадью 32 100 кв.м. Заявитель в кассационной жалобе указывает, что в соответствии с решением Домодедовского городского суда от 17.08.2009 ее признали наследницей имущества покойного мужа, а он в свою очередь был признан добросовестным покупателем земельных участков. Также Зенонос С.В. указывает, что ООО "Центр Инвест", которому были проданы земельные участки без ведома супругов, и потом ООО «АМТ БАНК», пытались оспорить право Зенонос С.В. на владение земельными участками, но в исковых требованиях им было отказано Московским областным судом.

ООО «АМТ БАНК» в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» в кассационной жалобе просит отменить постановление суда апелляционной инстанции в части удовлетворения требований истца, и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении иска АО «БТА Банк». ООО «АМТ БАНК» в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» в кассационной жалобе указывает, что между теми же лицами по аналогичным спорам имеется судебная практика, согласно которой судами было отказано в признании договоров ипотеки недействительными, а прав ипотеки отсутствующими. По мнению заявителя, поскольку в законе прямо оговорены иные последствия нарушения правил о последующем залоге имущества, то оспариваемые АО «БТА Банк» договоры об ипотеки не нарушают его права и

законные интересы и основания для признания их недействительными отсутствуют. Кроме того, ООО «АМТ БАНК» указывает, что в период заключения договоров ипотеки с ООО "Центр Инвест" в государственном реестре прав не было сведений об обременении спорных объектов другой ипотекой, при этом, отсутствуют доказательства того, что ООО «АМТ БАНК» знало или могло знать о правах истца на то же объект из каких-либо других источников.

В судебном заседании суда кассационной инстанции представители ООО "ИнвестХолдингСтрой", Зенонос С.В., конкурсного управляющего ООО "АМТ Банк", ООО "Центр Инвест" поддержали доводы кассационных жалоб.

Ранее поступившие от сторон отзывы на кассационные жалобы были приобщены к материалам дела.

В судебном заседании суда кассационной инстанции представитель истца возражал против удовлетворения кассационных жалоб.

В соответствии с абзацем 2 части 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 27.07.2010 № 228-ФЗ) информация о времени и месте судебного заседания была опубликована на официальном интернет-сайте http://kad.arbitr.ru.

Остальные лица, участвующие в деле, надлежаще извещенные о времени и месте рассмотрения кассационных жалоб, своих представителей в суд кассационной инстанции не направили, что, согласно ч. 3 ст. 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Выслушав представителей сторон, явившихся в судебное заседание, обсудив доводы кассационных жалоб и возражения, проверив в порядке статей 284, 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судом норм процессуального и материального права, кассационная инстанция находит постановление суда апелляционной инстанции подлежащим отмене в части, исходя из следующего.

Как установлено судом и подтверждается материалами дела, между АО «БТА Банк» (Банком) и Компанией «TorosLtd», Сейшельские острова

(заемщиком) 21.12.2006 были заключены генеральный кредитный договор N 2000/06/143 и кредитный договор N 2000/06/100/2746, в обеспечение исполнения обязательств по которым между АО «БТА Банк» и ООО «ЦентрИнвест» 29.01.2007 был заключен договор об ипотеке, предметом залога являлись земельные участки, имеющие следующие адресные ориентиры:

1) Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Битягово, площадью 37 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0030, 2) Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Поливаново, площадью 324100 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0023, 3) Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Заболотье, площадью 12700 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 14:0002, 4) Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Чулпаново, площадью 1 600 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0022, 5) Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупово, площадью 544500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0015, 6) Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупово, площадью 91500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0031, 7) Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Жуково, площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0013, 8) Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Жуково, площадью 29700 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0027, 9) Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Никитское, площадью 126900 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0016, 10) Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, площадью 90 600 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 08:0005, 11) Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупово, площадью 711 900 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0017.

Договор ипотеки от 29.01.2007 был зарегистрирован УФРС по Московской области 24.09.2007, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись N 50-50-98/018/2007-101, впоследствии были внесены соответствующие записи об ипотеке в отношении вышеназванных земельных участков.

В обоснование исковых требований АО «БТА Банк» указывало, что ему из материалов уголовного дела и выписок из ЕГРП стало известно о совершении и последующей регистрации сделок в отношении указанных земельных участков, а именно: соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке, договоров купли-продажи земельных участков: от 28.03.2008, заключенного между ООО «ЦентрИнвест» и ООО «ИнвестХолдингСтрой», от 19.07.2010, заключенного между ООО «ЦентрИнвест» и ЗАО «Центральная девелоперская компания», от 14.10.2009, заключенного между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «СпецЭнергоСтрой», сделки по передаче ООО «ЦентрИнвест» земельных участков в счет оплаты паев рентного ЗПИФ «Перспектива-фонд второй», договоров ипотеки, заключенных между ООО«ЦентрИнвест» и ООО «БТА Банк»: N Р/00/08/9353/ДЗ/02 от 29.12.2009 (в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Чулпаново, площадью 1 600 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0022), N Р/00/08/7900/ДЗ/01 от 06.07.2009 (в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с.Никитское, площадью 126900 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0016 и земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, площадью 90 600 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050208:0005), N В/00/08/9051/ДЗ/02 от 04.07.2009 (в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупово, площадью 711 900 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0017), N LG/00/l1/001/ДЗ/01 от 16.06.2011 (в отношении земельного участка, расположенного по адресу Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Никитское, площадью 126900 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0016 и земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Овчинки, площадью 90 600 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050208:0005), N В/00/08/9051/ДЗ/04 от 11.05.2011, N IMP/00/08/178/ДЗ/01 и N IMP/00/08/129/ДЗ/02 от 05.07.2011, договор ипотеки от 05.07.2011 (в отношении земельного участка, расположенного по адресу:

Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Чулпаново, площадью 1 600 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0022), N Р/00/08/7900/ДЗ/03 от 11.05.2011 (в отношении земельного участка, расположенного по адресу Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Юсупово, площадью 711 900 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0017).

При этом, УФРС по Московской области 19.02.2009 было зарегистрировано соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, заключенного между АО «БТА Банк» и ООО «ЦентрИнвест», о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись N 50-50- 98/008/2009-233.

Как установил суд апелляционной инстанции, ссылаясь на положения статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007 признано ничтожным, как противоречащее статьям 53, 450, 452 Гражданского кодекса Российской Федерации, так как подписано неизвестным лицом при отсутствии оснований для прекращения залога.

Учитывая изложенные обстоятельства истец АО «БТА Банк» обратился в суд с исковыми требованиями о признании недействительными вышеуказанных договоров ипотеки.

Удовлетворяя требования Банка в данной части, суд апелляционной инстанции исходил из того, что поскольку спорные договоры были заключены в 2011 году к правоотношениям сторон подлежат применению нормы Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции, действующей до принятия Федерального закона от 21.12.2013 N 367-ФЭ, при этом, в соответствии с данной редакцией пунктом 2 статьи 342 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что последующий залог допускается, если он не запрещен предшествующими договорами о залоге.

Также суд указал, что согласно пункту 1.7 договора об ипотеке от 29.01.2007, заключенному между АО «БТА Банк» и ООО «ЦентрИнвест», последующий залог предмета залога допускается только с предварительного

письменного согласия залогодержателя, однако, такое согласие не предоставлялось.

Десятый арбитражный апелляционный суд, кроме того, отклонил доводы ООО «АМТ Банк» о том, что в момент заключения спорных договоров ипотеки ему не было известно о наличии обременения в пользу АО «БТА Банк», поскольку в силу закона незнание о наличии предшествующей ипотеки не является обстоятельством, исключающим оспаривание договора последующей ипотеки, более того, ООО «АМТ Банк» не может быть признан добросовестным залогодержателем, так как с учетом обстоятельств, в которых произошли незаконное прекращение ипотеки в пользу АО «БТА Банк» и заключение договоров с ООО «АМТ Банк», не позволяет ООО «АМТ Банк» ссылаться на данные ЕГРП как на единственный источник, из которого ООО «АМТ Банк» мог получить информацию об ипотеке, потому что АО «БТА Банк» и ООО «АМТ Банк» контролировались одними теми же лицами, как было ранее установлено по настоящему делу.

Суд также указал, что в отношении залогодателя - ООО «ЦентрИнвест» в настоящее время введена процедура конкурсного производства, требования АО «БТА Банк» и ООО «АМТ Банк» предъявлены к ООО «ЦентрИнвест» в рамках дела о банкротстве, при этом, в силу статьи 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» требования залогодержателя в случае банкротства залогодателя удовлетворяются не в полном объеме, а частично (в размере 80 % от вырученной от продажи предмета залога суммы).

Суд апелляционной инстанции на основании изложенного и руководствуясь статьями 168, 342, 351 Гражданского кодекса Российской Федерации признал договоры последующей ипотеки недействительными, как не соответствующими пункту 3 статьи 43 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Между тем, принимая обжалуемое постановление, Десятый арбитражный апелляционный суд не учел следующее.

В соответствии с частью 2 статьи 346 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 силу части 2 статьи 342 Гражданского кодекса Российской Федерации последующий залог допускается, если он не запрещен предшествующими договорами о залоге.

Пунктом 2 статьи 37 Федерального закона Российской Федерации от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" предусмотрено, что 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 Федерального закона Российской Федерации от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" 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 соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 23 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.02.2011 N 10 "О некоторых вопросах применения законодательства о залоге", 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.

Между тем, применительно к статье 168 Гражданского кодекса Российской Федерации оспариваемые договоры залога не могут быть признаны недействительными, так как кодексом предусмотрены специальные последствия нарушения требований закона при совершении таких сделок.

В соответствии с частью 2 статьи 351 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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 (залога недвижимости), заключенных между ООО «ЦентрИнвест» и ООО «АМТ Банк».

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

При этом, суд кассационной инстанции считает, что вывод суда апелляционной инстанции о том, что последующий залог, с учетом введение в отношении ООО «ЦентрИнвест» процедура конкурсного производства, нарушает права и законные интересы истца, носит предположительный характер

и сделан без учета того, что выручка от реализации заложенного имущества может превышать размер требований кредитора.

Согласно части 1 статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд кассационной инстанции проверяет законность судебных актов, принятых судами первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения норм материального и процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного акта и исходя из доводов, содержащихся в жалобе и возражениях на нее.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд кассационной инстанции по результатам рассмотрения кассационной жалобы вправе отменить или изменить решение суда первой инстанции и (или) постановление суда апелляционной инстанции полностью или в части и, не передавая дело на новое рассмотрение, принять новый судебный акт, если фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены арбитражным судом первой и апелляционной инстанций на основании полного и всестороннего исследования имеющихся в деле доказательств, но этим судом неправильно применена норма права.

В связи с тем, что судом апелляционной инстанций установлены все фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, но неправильно применены нормы материального права, постановление принято вразрез сложившейся судебной практики по данной категории споров, арбитражный суд кассационной инстанции, руководствуясь положениями действующего законодательства, считает возможным обжалуемое постановление суда апелляционной инстанции в обжалуемой части отменить и не передавая дело на новое рассмотрение, принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований АО "БТА Банк" в данной части.

Исходя из изложенного и руководствуясь статьями 284-290 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 30.09.2016 по делу N А41-18373/11 в обжалуемой части – в части признания недействительным договора ипотеки N Р/00/08/7900/ДЗ/01 от 06.07.2009, государственный регистрационный номер записи N 50-50-98/027/2009-024 от 22.07.2009; договора ипотеки N LG/00/11/001/ДЗ/01 от 16.06.2011, государственный регистрационный номер записи N 50-50-28/048/2011-316 от 18.08.2011; договора ипотеки N Р/00/08/9353/ДЗ/02 от 29.12.2009, государственный регистрационный номер записи N 50-50-62/001 /2010-167 от 01.02.2010; договора ипотеки N В/00/08/90 51/ДЗ/04 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи N 50-50 2/029/2011-265 от 20.06.2011; договора ипотеки N IMP/00/08/129/ДЗ/02 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи N 50-50-28/048/2011- 31-7 от 18.08.2011; договора ипотеки N IMP/00/08/178/ДЗ/01 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи N 50-50-28/048/2011-318 от 18.08.2011; договора ипотеки N В/00/08/9051/ДЗ/02 от 04.06.2009, государственный регистрационный номер записи N 50-50-98/021/2009-057 от 21.07.2009; договора ипотеки N Р/00/08/7900/ДЗ/03 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи N 50-50-28/037/2011-062 от 21.06.2011 отменить.

В удовлетворении исковых требований в указанной части отказать.

Председательствующий-судья Л.В. Михайлова

Судьи: Л.В. Власенко

М.В. Комолова

67_5609044

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
27 февраля 2017 года Дело №А41-77480/16

Резолютивная часть решения объявлена 21 февраля 2017 года
Полный текст решения изготовлен 27 февраля 2017 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Р.Ш. Бирюкова, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Геворгян М.В., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению **Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» Д.У. Рентным ЗПИФ «Перспектива-фонд второй»** (ИНН 7702526051, ОГРН 1047796382237, дата регистрации: 31.05.2004 г., юридический адрес: 119034, г. Москва, ул. Остоженка, д. 17)
к **Управлению федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области** (ИНН 7727270299 ОГРН 1047727043561, дата регистрации 21.12.2004, адрес: 143402, Московская область, город Красногорск, улица Речная,8);
третье лицо: **Общество с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест»** (ИНН 7707607547, ОГРН 1067759373615, дата регистрации: 09.11.2006, юридический адрес: 142003, Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Рабочая, д. 44А) в лице **конкурсного управляющего Целикова Дмитрия Валентиновича** (адрес – 105082, г. Москва, а/я 92); **Акционерное общество «Банк ТуранАлем» (АО «БТА Банк»)** (Республика Казахстан, город Алматы, мкр. Самал-2, ул. Жолдасбекова, д. 97); **Центральный банк Российской Федерации** (адрес – 107016, г Москва, ул. Неглинная, д. 12)
о признании незаконными действий регистрирующего органа о государственной регистрации права собственности на земельные участка за ООО «ЦентрИнвест»; об обязании признать недействительными регистрационные записи о государственной регистрации права собственности ООО «ЦентрИнвест» в отношении земельных участков с кадастровыми номерами: 50:28:0050313:23, 50:28:0050421:15, 50:28:0050313:27, 50:28:0050421:13, 50:28:0050421:31; восстановить регистрационные записи о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Перспектива-фонд второй» Д.У. ООО УК «Джи Эйч Пи» в отношении земельных участков
при участии в судебном заседании представителей сторон:
от заявителя - Курашев А.В. по доверенности № 39 от 26.12.2014 года;
от заинтересованного лица - Погонялина А.Н. по доверенности № 527-Д от 15.11.2016 года;
от ООО «ЦентрИнвест» - Гришин М.А. по доверенности от 13.02.2017 года;

от АО «БТА Банк» - Константинов Д.А. по доверенности № 11НН-256-4/8279 от 27.12.2016 года;
от Центрального Банка РФ представитель не явился, извещен надлежащим образом о месте и времени судебного заседания;

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» Д.У. Рентным ЗПИФ «Перспектива-фонд второй» (далее –заявитель) обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением к Управлению федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее - заинтересованное лицо) в котором просит суд:

1. Признать незаконными действия Управления по внесению в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей о государственной регистрации права собственности на земельные участки за Обществом с ограниченной ответственностью ООО «ЦентрИнвест», а именно:

- запись № 50-50-28/054/2006-185 от 29.08.2016 о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 324 100 кв.м, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:28:0050313:23, находящийся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Поливаново;

- запись № 50-50-28/054/2006-183 от 29.08.2016 о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 544500 кв.м, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:28:0050421:15, находящийся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Юсупово;

- запись № 50-50-28/054/2006-181 от 29.08.2016 о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 29700 кв.м, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:28:0050313:27, находящийся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Жуково;

- запись № 50-50-28/054/2006-180 от 29.08.2016 о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 1238 400 кв. м, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:28:0050421:13, находящийся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Жуково;

- запись № 50-50-28/054/2006-179 от 29.08.2016 о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 91 500 кв. м, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:28:0050421:31, находящийся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Юсупово.

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

2.1. Признать недействительной регистрационную запись № 50-50-28/054/2006-185 от 29.08.2016 о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 324 100 кв. м, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:28:0050313:23, находящийся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Поливаново;

2.2. Признать недействительной регистрационную запись № 50-50-28/054/2006-183 от 29.08.2016 о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 544 500 кв. м, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:28:0050421:15, находящийся по адресу: Российская

Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Юсупово;

2.3. Признать недействительной регистрационную запись № 50-50-28/054/2006-181 от 29.08.2016 о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 29 700 кв. м, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:28:0050313:27, находящийся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Жуково;

2.4. Признать недействительной регистрационную запись № 50-50-28/054/2006-180 от 29.08.2016 о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 1 238 400 кв. м, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:28:0050421:13, находящийся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Жуково;

2.5. Признать недействительной регистрационную запись № 50-50-28/054/2006-179 от 29.08.2016 о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 91 500 кв. м, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:28:0050421:31, находящийся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Юсупово.

3. Восстановить регистрационные записи 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 следующих земельных участков:

3.1. земельный участок площадью 324 100 кв.м., кадастровый номер 50:28:00503 13:0023, регистрационный номер записей 50-50-28/046/2010-220;

3.2. земельный участок площадью 544 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:00504 21:0015, регистрационный номер записей 50-50-28/046/2010-219;

3.3. земельный участок площадью 91 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0031, регистрационный номер записей 50-50-28/046/2010-216;

3.4. земельный участок площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:00504 21:0013, регистрационный номер записей 50-50-28/046/2010-217;

3.5. земельный участок площадью 29700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0027, регистрационный номер записей 50-50-28/046/2010-218.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Общество с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» (далее – ООО «ЦентрИнвест) в лице конкурсного управляющего Целикова Дмитрия Валентиновича, Акционерное общество «Банк ТуранАлем» (АО «БТА Банк»), Центральный банк Российской Федерации.

В судебном заседании представитель заявителя заявленные требования просил удовлетворить в полном объеме, указывая, что оснований для исключения из государственного кадастра недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 50:27:0010105:92 не имелось, поскольку решение суда по делу № А41-26177/12 не может считаться вступившим в законную силу; у заинтересованного лица не имелось оснований для принятия решения от 07.04.2016 г. № МО- 16/РКФ-129539 об исправлении технических ошибок в кадастровых сведениях; заинтересованное лицо допустило незаконное бездействие, поскольку после исключения из государственного кадастра недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 50:27:0010105:92 не направило в адрес предпринимателя уведомление об исключении указанных сведений.

Представитель заинтересованного лица возражала против удовлетворения заявленных требований, указывая, что действия Управления федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области соответствовали действующему законодательству, а оспариваемые регистрационные действия были совершены на основании вступившего в законную силу судебного акта.

Представители ООО «ЦентрИнвест», АО «БТА Банк» в удовлетворении заявленных требований просили отказать в полном объеме.

Центральный банк Российской Федерации до начала судебного заседания представил ходатайство, в котором просил рассмотреть дело в отсутствие своего представителя, рассмотрение дела по существу оставлял на усмотрение суда.

Исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, рассмотрев доводы, изложенные в заявлении, арбитражный суд приходит к выводу о том, что заявленные требования не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, самостоятельно определив способы их судебной защиты соответствующие статьей 12 ГК РФ. Выбор способа защиты нарушенного права осуществляется истцом и должен действительно привести к восстановлению нарушенного материального права или реальной защите законного интереса.

В силу ст. 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) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, 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 частью 4 статьи 200 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В судебном заседании установлено и следует из материалов дела, что постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 года по делу № А41-18373/11 частично удовлетворены требования АО «БТА Банк» к Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, ООО "АМТ Банк", ООО "ИнвестХолдингСтрой", ООО "СпецЭнергоСтрой", ЗАО "Центральная девелоперская компания", Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, ООО "ЦентрИнвест", ООО "УК "Флеминг Фэмели энд Партнерс", ООО "УК "Флеминг Фэмели энд Партнерс", ООО "АМТ Банк" о признании недействительным соглашения и договоров, незаконными действий УФРС по Московской области и обязании устранить допущенные нарушения.

В частности, постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 года:

1. Признано недействительным Соглашение от 06.10.2008 о расторжении Договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленное между ООО «ЦентрИнвест», ООО «ИнвестХолдингСтрой» и Акционерным обществом «Банк ТуранАлем», государственный регистрационный номер записи №50-50-98/008/2009-233 от 19.02.2009.

Признано за АО «БТА Банк» право обременения земельных участков, а именно: признано (восстановлено) право залога (ипотеки) Акционерного общества «БТА Банк» на следующие земельные участки:

1.1. Земельный участок площадью 37500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:30, а также земельные участки, образованные из него: - земельный участок площадью 1221 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:259; - земельный участок площадью 1493 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:271; - земельный участок площадью 1318 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:272; - земельный участок площадью 1459 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:273; - земельный участок площадью 1327 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:279; - земельный участок площадью 1514 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:289; - земельный участок площадью 2586 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:290; - земельный участок площадью 1210 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:453; - земельный участок площадью 1250 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:469; - земельный участок площадью 1360 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:480; - земельный участок площадью 1415 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:496; - земельный участок площадью 1318 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:509; - земельный участок площадью 1351 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:525; - земельный участок площадью 1376 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:542;

1.2. Земельный участок площадью 324100 кв.м., кадастровый номер 50:28:00503 13:0023,

1.3. Земельный участок площадью 12700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050214:0002;

1.4. Земельный участок площадью 1 600000 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0022,

1.5. Земельный участок площадью 544500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0015,

1.6. Земельный участок площадью 91500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0031,

1.7. Земельный участок площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0013,

1.8. Земельный участок площадью 29700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0027,

1.9. Земельный участок площадью 126900 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0016,

1.10. Земельный участок площадью 90 600 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050208:0005, 34 А41-18373/11

1.11. Земельный участок площадью 711 900 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0017.

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

2.1. Выразившиеся в государственной регистрации Соглашения от 06.10.2008 о расторжении Договора об ипотеке от 29.01.2007, государственный регистрационный номер записи №50-50-98/008/2009-233 от 19.02.2009.

2.2. Выразившиеся в погашении регистрационных записей об ипотеке земельных участков, возникшей из Договора ипотеки от 29.01.2007, зарегистрированного 24.09.2007 года Управлением федеральной регистрационной службы по Московской области за №50- 50-98/018/2007-101,

2.3. Выразившиеся в государственной регистрации Договоров ипотеки:

- № P/00/08/9353/ДЗ/02 от 29.12.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-62/001/2010-167 от 01.02.2010,
- № P/00/08/7900/ДЗ/01 от 06.07.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/027/2009-024 от 22.07.2009,
- № B/00/08/9051/ДЗ/02 от 04.06.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/021/2009-057 от 21.07.2009,
- № LG/00/11/001/ДЗ/01 от 16.06.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011-316 от 18.08.2011,
- № P/00/08/7900/ДЗ/03 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/037/2011-062 от 21.06.2011,
- № B/00/08/9051/ДЗ/04 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/029/2011-265 от 20.06.2011,
- № IMP/00/08/129/ДЗ/02 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011 -317 от 18.08.2011,
- № IMP/00/08/178/ДЗ/01 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011-318 от 18.08.2011.

2.4. Выразившиеся в государственной регистрации права собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 37500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0030, по договору купли-продажи земельных участков № 2 от 28.03.2008, запись о государственной регистрации № 50-50-25/037/2008-060 от 19.06.2008.

2.5. Выразившиеся в погашении регистрационной записи о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 37500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0030, в связи с переходом права собственности к ООО «ИнвестХолдингСтрой» по договору купли-продажи земельных участков № 2 от 28.03.2008.

2.6. Выразившиеся в государственной регистрации права собственности ООО «СпецЭнергоСтрой» на земельный участок площадью 37500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0030, по договору купли-продажи земельных участков от 14.10.2009, запись о государственной регистрации №50-50-28/074/2009-266 от 05.11.2009.

2.7. Выразившиеся в погашении регистрационной записи о праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 37500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0030, в связи с переходом права собственности к ООО «СпецЭнергоСтрой» по договору купли-продажи земельных участков от 14.10.2009.

2.8. Выразившиеся в государственной регистрации права собственности ЗАО «Центральная девелоперская компания» на земельный участок площадью 12700 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 14:0002, по договору купли-продажи земельного участка от 19.07.2010, запись о государственной регистрации №50-50-28/046/2010-168 от 23.08.2010.

2.9. Выразившиеся в погашении регистрационной записи о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 12700 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 14:0002, в связи с переходом права собственности к ЗАО «Центральная девелоперская компания» по договору купли-продажи земельного участка от 19.07.2010.

2.10. 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 «Флеминг Фэмили энд Партнере» в отношении следующих земельных участков: - земельный участок площадью 324 100 кв.м., кадастровый номер 50:28:00503 13:0023, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-220 от 09.09.2010; - земельный участок площадью 544 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:00504 21:0015, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-219 от 09.09.2010; - земельный участок площадью 91 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0031, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-216 от 09.09.2010; - земельный участок площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:00504 21:0013, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-217 от 09.09.2010; - земельный участок площадью 29700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0027, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-218 от 09.09.2010.

2.11. Выразившиеся в погашении регистрационных записей о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на следующие земельные участки: - земельный участок площадью 324 100 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0023; - земельный участок площадью 544 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0015; - земельный участок площадью 91 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0031, - земельный участок площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0013, - земельный участок площадью 29 700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0027, в связи с совершением сделки по их передаче в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».

3. Признан недействительным Договор ипотеки № Р/00/08/7900/ДЗ/01 от 06.07.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/027/2009-024 от 22.07.2009.

Признан недействительным Договор ипотеки № LG/00/11/001/ДЗ/01 от 16.06.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011-316 от 18.08.2011.

Применены последствия недействительности сделки, а именно: - признано отсутствующим право залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на следующие земельные участки: - земельный участок площадью 126 900 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0016, - земельный участок площадью 90 600 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 208:0005.

4. Признан недействительным Договор ипотеки № Р/00/08/9353/ДЗ/02 от 29.12.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-62/001 /2010-167 от 01.02.2010.

Признан недействительным Договор ипотеки № В/00/08/9051/ДЗ/04 от 11.052011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/029/2011-265 от 20.06.2011.

Признан недействительным Договор ипотеки № IMP/00/08/129/ДЗ/02 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011-317 от 18.08.2011.

Признан недействительным Договор ипотеки № IMP/00/08/178/ДЗ/01 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011-318 от 18.08.2011.

Применены последствия недействительности сделки, а именно: - признано отсутствующим право залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 1 600 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0022.

5. Признан недействительным Договор № В/00/08/9051/ДЗ/02 от 04.06.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/021/2009-057от 21.07.2009.

Признан недействительным Договор ипотеки № Р/00/08/7900/ДЗ/03 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/037/2011-062 от 21.06.2011.

Применены последствия недействительности сделки, а именно: признано отсутствующим право залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 711 900 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0017.

6. Признан недействительным Договор купли-продажи земельного участка № 2 от 28.03.2008, заключенный между ООО «ЦентрИнвест» и ООО «ИнвестХолдингСтрой», применены последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

Признан недействительным Договор купли-продажи земельных участков от 14.10.2009, заключенный между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «СпецЭнергоСтрой», в части продажи земельного участка площадью 37500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0030. Применены последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

7. Признан недействительным Договор купли-продажи земельного участка от 19.07.2010, заключенный между ООО «ЦентрИнвест» и ЗАО «Центральная девелоперская компания», применены последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

8. Признана недействительной сделка по передаче ООО «ЦентрИнвест» следующих земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»: земельный участок площадью 324100 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0023, - земельный участок площадью 544 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0015 - земельный участок площадью 91 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0031 - земельный участок площадью 1.238.400 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0013 - земельный участок площадью 29 700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0027,оформленную путем исполнения заявки на приобретение инвестиционных паев от 17.08.2010 № 800001 и присоединения к Правилам доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-фонд второй» под управлением ООО Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнере», утвержденным Приказом Генерального директора ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнере» № 21-од от 25.06.2010, зарегистрированным Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.07.2010, реестровый номер 1852-94169076.

Применены последствия недействительности сделки, а именно: - Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» обязано возвратить Обществу с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» следующие земельные участки, входящие в состав рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»: земельный участок площадью 324100 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0023, земельный участок площадью 544500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0015 земельный участок площадью 91500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0031 земельный участок площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0013 земельный участок площадью 29700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0027.

- признано отсутствующим право доверительного управления в пользу ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» в отношении следующих земельных участков: - земельный участок площадью 324 100 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0023, - земельный участок площадью 544 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0015 - земельный участок площадью 91 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0031 - земельный участок площадью 1.238.400 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0013 - земельный участок площадью 29 700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0027.

9. На Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области возложена обязанность:

9.1.Признать недействительной регистрационную запись № 50-50-98/008/2009-233 от 19.02.2009 о государственной регистрации Соглашения от 06.102008 о расторжении Договора об ипотеке от 29.01.2007,

9.2. Восстановить регистрационные записи 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 № 50-50-98/018/2007-101.

9.3. Признать недействительной регистрационную запись № 50-50-98/027/2009-024 от 22.07.2009года о государственной регистрации Договора ипотеки № Р/00/08/7900/ДЗ/01 от 06.07.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

9.4. Признать недействительной регистрационную запись № 50-50-28/048/2011-316 от 18.08.2011 о государственной регистрации Договора ипотеки № LG/00/11/001/ДЗ/01 от 16.06.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него.

9.5. Признать недействительной регистрационную запись № 50-50-62/001/2010-167 от 01.02.2010года о государственной регистрации Договора ипотеки № Р/00/08/9353/ДЗ/02 от 29.10.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

9.6. Признать недействительной регистрационную запись № 50-50-28/029/2011-265 от 20.06.2011года о государственной регистрации Договор ипотеки № В/00/08/9051/ДЗ/04 от 11.05.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

9.7. Признать недействительной регистрационную запись № 50-50-28/048/2011-317 от 18.08.2011 года о государственной регистрации Договора ипотеки № IMP/00/08/129/ДЗ/02 от 05.07.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

9.8. Признать недействительной регистрационную запись № 50-50-28/048/2011-318 от 18.08.2011 о государственной регистрации Договора ипотеки № IMP/00/08/178/ДЗ/01 от 05.07.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него.

9.9. Признать недействительной регистрационную запись 50-50-98/021/2009-057от 21.07.2009 о государственной регистрации Договора ипотеки № В/00/08/9051/ДЗ/02 от 04.06.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

9.10. Признать недействительной регистрационную запись № 50-50-28/037/2011-062 от 21.06.2011 о государственной регистрации Договора ипотеки № Р/00/08/7900/ДЗ/03 от 11.05.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него.

9.11. Признать недействительной регистрационную запись № 50-50-25/037/2008-060 от 19.06.2008 о государственной регистрации права собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» по договору купли-продажи земельных участков № 2 от 28.03.2008 на земельный участок площадью 37500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0030,а также восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на указанный земельный участок.

9.12. Признать недействительной регистрационную запись № 50-50-28/074/2009-266 от 05.11.2009о государственной регистрации права собственности ООО «СпецЭнергоСтрой»по Договору купли-продажи земельных участков от 14.10.2009 на земельный участок площадью 37500 кв.м., кадастровый

номер 50:28:0050 421:0030, а также восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» на указанный земельный участок.

9.13. Признать недействительной регистрационную запись № 50-50-28/046/2010-168 от 23.08.2010о государственной регистрации права собственности ЗАО «Центральная девелоперская компания» по договору купли-продажи земельного участка от 19.07.2010 на земельный участок площадью 12700 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 0214:0002, а также восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на указанный земельный участок.

9.14. Признать недействительными регистрационные записи 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 «Флеминг Фэмили энд Партнере»в отношении следующих земельных участков: - земельный участок площадью 324 100 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0023, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-220 от 09.09.2010 года; - земельный участок площадью 544 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 0421:0015, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-219 от 09.09.2010 года; - земельный участок площадью 91 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0031, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-216 от 09.09.2010 года; - земельный участок площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0013, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-217 от 09.09.2010 года; - земельный участок площадью 29700 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0027, регистрационный номер записей № 50-50-28/046/2010-218 от 09.09.2010, а также восстановить регистрационные записи о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на указанные земельные участки».

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 03.03.2016 года постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 по делу № А41-18373/2011 отменено в части:

- признания недействительным договора ипотеки № P/00/08/7900/ДЗ/01 от 06.07.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/027/2009-024 от 22.07.2009,

- признания недействительным договора ипотеки № LG/00/11/001/ДЗ/01 от 16.06.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011-316 от 18.08.2011,

- признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО "АМТ Банк" на земельный участок площадью 126 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050 421:0016, земельный участок площадью 90 600 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050 208:0005,

- признания недействительным договора ипотеки № P/00/08/9353/ДЗ/02 от 29.12.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-62/001 /2010-167 от 01.02.2010,

- признания недействительным договора ипотеки № B/00/08/9051/ДЗ/04 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50 28/029/2011-265 от 20.06.2011,

- признания недействительным договора ипотеки № IMP/00/08/129/ДЗ/02 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011-317 от 18.08.2011,

- признания недействительным договора ипотеки № IMP/00/08/178/ДЗ/01 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/048/2011-318 от 18.08.2011,

- признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО "АМТ Банк" на земельный участок площадью 1 600 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0022,

- признания недействительным договора ипотеки № В/00/08/9051/ДЗ/02 от 04.06.2009, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/021/2009-057 от 21.07.2009,

- признания недействительным договора ипотеки № Р/00/08/7900/ДЗ/03 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/037/2011-062 от 21.06.2011,

- признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО "АМТ Банк" на земельный участок площадью 711 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0017,

- признания незаконными действий Управления Росреестра по Московской области, выразившихся в государственной регистрации следующих договоров ипотеки:

- № Р/00/08/9353/ДЗ/02 от 29.12.2009, государственный регистрационный номер записи N 50-50-62/001/2010-167 от 01.02.2010,

- № Р/00/08/7900/ДЗ/01 от 06.07.2009, государственный регистрационный номер записи N 50-50-98/027/2009-024 от 22.07.2009,

- № В/00/08/9051/ДЗ/02 от 04.06.2009, государственный регистрационный номер записи N 50-50-98/021/2009-057 от 21.07.2009,

- № LG/OO/11/001/ДЗ/01 от 16.06.2011, государственный регистрационный номер записи N 50-50-28/048/2011-316 от 18.08.2011,

- № Р/00/08/7900/ДЗ/03 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи N 50-50-28/037/2011-062 от 21.06.2011,

- № В/00/08/9051/ДЗ/04 от 11.05.2011, государственный регистрационный номер записи N 50-50-28/029/2011-265 от 20.06.2011,

- № 1МР/00/08/129/ДЗ/02 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи N 50-50-28/048/2011-317 от 18.08.2011,

- № 1МР/00/08/178/ДЗ/01 от 05.07.2011, государственный регистрационный номер записи N 50-50-28/048/2011-318 от 18.08.2011;

- а также обязания Управления Росреестра по Московской области:

- признать недействительной регистрационную запись N 50-50-98/027/2009-024 от 22.07.2009 о государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/7900/ДЗ/01 от 06.07.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

- признать недействительной регистрационную запись N 50-50-28/048/2011-316 от 18.08.2011 о государственной регистрации договора ипотеки № LG/00/11/001/ДЗ/01 от 16.06.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

- признать недействительной регистрационную запись N 50-50-62/001/2010-167 от 01.02.2010 о государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/9353/ДЗ/02 от 29.10.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

- признать недействительной регистрационную запись N 50-50-28/029/2011-265 от 20.06.2011 о государственной регистрации договора ипотеки № В/00/08/9051/ДЗ/04 от 11.05.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

- признать недействительной регистрационную запись N 50-50-28/048/2011-317 от 18.08.2011 о государственной регистрации договора ипотеки № IMP/00/08/129/ДЗ/02 от 05.07.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

- признать недействительной регистрационную запись N 50-50-28/048/2011-318 от 18.08.2011 о государственной регистрации договора ипотеки № IMP/00/08/178/ДЗ/01 от 05.07.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

- признать недействительной регистрационную запись N 50-50-98/021/2009-057 от 21.07.2009 о государственной регистрации договора ипотеки № В/00/08/9051/ДЗ/02 от 04.06.2009 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

- признать недействительной регистрационную запись N 50-50-28/037/2011-062 от 21.06.2011 о государственной регистрации договора ипотеки № Р/00/08/7900/ДЗ/03 от 11.05.2011 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него.

В указанной части дело направить на новое рассмотрение в Десятый арбитражный апелляционной суд.

Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 по указанному делу отменено в части:

- признания недействительными регистрационных записей 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 "Флеминг Фэмили энд Партнере" в отношении следующих земельных участков:

- земельный участок площадью 324 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005313:0023, регистрационный номер записей N 50-50-28/046/2010-220 от 09.09.2010;

- земельный участок площадью 544 500 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 0421:0015, регистрационный номер записей N 50-50-28/046/2010-219 от 09.09.2010;

- земельный участок площадью 91 500 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050421:0031, регистрационный номер записей N 50-50-28/046/2010-216 от 09.09.2010;

- земельный участок площадью 1 238 400 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050421:0013, регистрационный номер записей N 50-50-28/046/2010-217 от 09.09.2010;

- земельный участок площадью 29 700 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050313:0027, регистрационный номер записей N 50-50-28/046/2010-218 от 09.09.2010;

- восстановления регистрационных записей о праве собственности ООО "ЦентрИнвест" на указанные земельные участки.

В удовлетворении заявления Акционерного общества «БТА Банк» в указанной части отказано.

Следовательно, постановление суда апелляционной инстанции от 14.10.2015 года по делу № А41-18373/2011 в части признания недействительной сделки по передаче ООО «ЦентрИнвест» следующих земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»:
-земельный участок площадью 324100 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0023,
- земельный участок площадью 544 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0015,
- земельный участок площадью 91 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0031,
- земельный участок площадью 1.238.400 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0013,
- земельный участок площадью 29 700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0027,оформленную путем исполнения заявки на приобретение инвестиционных паев от 17.08.2010 № 800001 и присоединения к Правилам доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-фонд второй» под управлением ООО Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнере», утвержденным Приказом Генерального директора ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнере» № 21-од от 25.06.2010, зарегистрированным

Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.07.2010, реестровый номер 1852-94169076, а также применения последствий недействительности данной сделки, а именно:

- возложение на Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» обязанности возвратить Обществу с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» следующие земельные участки, входящие в состав рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»:
- земельный участок площадью 324100 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0023;
- земельный участок площадью 544500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0015;
- земельный участок площадью 91500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0031;
- земельный участок площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0013; - земельный участок площадью 29700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0027;

- признания отсутствующим право доверительного управления в пользу ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» в отношении следующих земельных участков:
- земельный участок площадью 324 100 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0023;
- земельный участок площадью 544 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0015;
- земельный участок площадью 91 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0031;
- земельный участок площадью 1.238.400 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0013;
- земельный участок площадью 29 700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0027

оставлено без изменения и вступило в законную силу.

На основании вступившего в законную силу постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 года по делу № А41-18373/2011 Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 29.08.2016 года в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним были внесены соответствующие записи о погашении государственной регистрации право доверительного управления в пользу ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» и восстановлены сведения о государственной регистрации права собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050 313:0023, 50:28:0050421:0015, 50:28:0050421:0031, 50:28:0050421:0013, 50:28:0050313:0027.

Считая, что заинтересованное лицо незаконно исключило из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись о государственной регистрации права доверительного управления в пользу ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» и зарегистрировало право собственности ООО «ЦентрИнвест», поскольку постановлением Арбитражного суда Московского округа от 03.03.2016 года постановление Десятого арбитражного апелляционного суда в части признания недействительными регистрационных записей и восстановления регистрационных записей о праве собственности ООО "ЦентрИнвест" на спорные земельные участки было отменено, заявитель обратился в суд с настоящими требованиями.

Пунктом 1 статьи 131 Гражданского кодекса РФ установлено, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

В соответствии с частью 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

(в редакции, действовавшей до 01.01.2017 года) 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 Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Согласно пункту 1 статьи 9 Закона о регистрации государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляют федеральный орган в области государственной регистрации и его территориальные органы. При этом регистрационным округом согласно ст.1 указанного Закона является территория, на которой осуществляет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, ведения государственного кадастра недвижимости.

В соответствии с пунктом 1 статьи 16 Закона о государственной регистрации, государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, а также по требованию судебного пристава-исполнителя. В случаях, предусмотренных федеральным законом, государственная регистрация прав проводится на основании заявления органа государственной власти, органа местного самоуправления или организации. В случае, если право, ограничение (обременение) права на недвижимое имущество возникают на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления либо сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в том числе сделки, совершенной на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, государственная регистрация таких права, ограничения (обременения) права либо сделки проводится на основании заявления соответствующих органа государственной власти или органа местного самоуправления. Лицо, в отношении которого принят акт органа государственной власти или акт органа местного самоуправления либо которым совершена сделка с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в том числе на основании такого акта, вправе представить заявление о государственной регистрации соответствующих права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество либо сделки и необходимые для государственной регистрации документы по собственной инициативе. Форма заявления о государственной регистрации прав и требования к его заполнению, а также требования к формату заявления о государственной регистрации прав в электронной форме утверждаются органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав. С заявлением о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на лесные участки в границах земель лесного фонда обращается орган государственной власти субъекта Российской Федерации в случае, если ему переданы полномочия Российской Федерации по предоставлению лесных участков в границах земель лесного фонда.

В силу положений пункта 2 статьи 16 Закона о государственной регистрации, к заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения. Если иное не установлено настоящим Федеральным законом и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами, документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляются заявителем. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, не вправе требовать у заявителя документы, необходимые для проведения государственной

регистрации прав, если такие документы (сведения, содержащиеся в них) находятся в распоряжении государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, за исключением случаев, если такие документы в соответствии со статьей 17 настоящего Федерального закона являются основаниями для государственной регистрации прав (за исключением разрешений на строительство и разрешений на ввод объекта в эксплуатацию) либо если такие документы включены в определенный Федеральным законом от 27 июля 2010 года № 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" перечень документов. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, самостоятельно запрашивает такие документы (сведения, содержащиеся в них) в соответствующих органах и организациях, если заявитель не представил их по собственной инициативе. Заявление о государственной регистрации прав и иные документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляются в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявителем лично или посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении (далее также в настоящей статье - посредством почтового отправления). При подаче заявления нотариусом в случаях, указанных в абзаце втором пункта 1 настоящей статьи, заявление о государственной регистрации прав и иные необходимые для государственной регистрации прав документы могут быть также представлены в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, работником нотариуса, имеющим письменное подтверждение его полномочий на подачу заявлений и иных необходимых для государственной регистрации прав документов, выданное нотариусом и скрепленное его подписью и печатью.

В соответствии с положениями статьи 17 Закона о государственной регистрации, основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются:

- акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;

- акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

- свидетельства о праве на наследство;

- вступившие в законную силу судебные акты;

- акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;

- иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

Статьей 18 Закона о государственной регистрации установлены требования, предъявляемые к документам, предоставленным на государственную регистрацию.

Согласно пункту 2 статьи 17 Закона о государственной регистрации, не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, за исключением предусмотренных настоящим Федеральным законом, если представленные им документы отвечают требованиям статьи 18 настоящего Федерального закона и если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Проверка юридической силы представленных на государственную регистрацию прав правоустанавливающих документов осуществляется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

Исчерпывающий перечень оснований для отказа в государственной регистрации прав содержится в статье 20 Закона о государственной регистрации.

Заявитель, полагая, что судебный акт в части признания недействительными регистрационных записей и восстановления регистрационных записей о праве собственности ООО "ЦентрИнвест" на спорные земельные участки было отменено, в связи с чем у заинтересованного лица отсутствовали основания для совершения регистрационных действий обратился в суд с настоящими требованиями.

Однако, как указывалось ранее постановление суда апелляционной инстанции от 14.10.2015 года оставлено в силе в части признания недействительной сделки по передаче ООО «ЦентрИнвест» земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:0050 313:0023, 50:28:0050421:0015, 50:28:0050421:0031, 50:28:0050421:0013, 50:28:0050313:0027 в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», а также в части обязания ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» возвратить ООО «ЦентрИнвест» спорные земельные участки и признания отсутствующим право доверительного управления в пользу ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» в отношении данных земельных участков.

В соответствии с пунктом 52 совместного постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с зашитой права собственности и других вещных прав» оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

Следовательно, признание отсутствующим права собственности либо иного вещного права, а равно обязание судом сторону возвратить имущество ее собственнику, является основанием для внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе об исключении сведений о государственной регистрации права за лицом, у которого оно признано отсутствующим, либо на которого возложена обязанность возвратить данное имущество, и как следствие внесение записи о государственной регистрации права собственности или иного вещного права за предыдущим правообладателем спорного недвижимого имущества в соответствии со сведениями ЕГРП.

В силу 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.

Согласно части 2 статьи 16 АПК РФ неисполнение судебных актов, а также невыполнение требований арбитражных судов влечет за собой ответственность, установленную настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

В силу части 1 статьи 332 АПК РФ, за неисполнение судебного акта арбитражного суда органами государственной власти, органами местного самоуправления, иными органами, организациями, должностными лицами и гражданами арбитражным судом может быть наложен судебный штраф по правилам главы 11 настоящего Кодекса в размере, установленном федеральным законом.

Согласно статье 1 Гражданского кодекса РФ гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

При таких обстоятельствах, принимая во внимание вступление в законную силу постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 года по делу № А41-18373/2011, суд приходит к выводу, что заинтересованным лицом правомерно на основании соответствующего заявления были исключены из ЕГРП сведения о государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев - Рентный ЗПИФ «Перспектива-фонд второй» под доверительным управлением ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (ранее – ООО «Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнерс») и внесены записи о государственной регистрации права собственности на спорные земельные участки за ООО «ЦентрИнвест».

При таких обстоятельствах суд считает, что заявленные требования не подлежат удовлетворению в полном объеме.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 176, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении заявленных требований отказать.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Судья Р.Ш. Бирюков

57_5611255

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 10477963982237).
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

представителя ООО "ЦентрИнвест" Тимошина В.А., что не предусмотрено нормами арбитражного процесса Российской Федерации, кроме того, на доверенности представителя ООО "ЦентрИнвест" Тимошина В.А. также наложено факсимильное воспроизведение конкурсного управляющего Целикова Д.В., что по мнению ответчика свидетельствует об отсутствии надлежащим образом оформленных полномочий представителя на подписание искового заявления.

Суд отклоняет ходатайство ООО "Управляющая компания "Джи Эйч Пи" - доверительного управляющего рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Перспектива - фонд второй" об оставлении иска без рассмотрения в связи со следующим.

В соответствии с п. 7 ст. 148 АПК РФ арбитражный суд оставляет исковое заявление без рассмотрения, если после его принятия к производству установит, что исковое заявление не подписано или подписано лицом, не имеющим права подписывать его, либо лицом, должностное положение которого не указано.

Между тем п. 7 ст. 148 АПК РФ не содержит указаний о специальных требованиях, предъявляемых к подписи, проставляемой уполномоченным лицом на исковом заявлении.

В соответствии с пунктом 1 статьи 125 АПК РФ исковое заявление подается в арбитражный суд в письменной форме, подписывается истцом или его представителем. При этом к исковому заявлению прилагаются доверенность или иные документы, подтверждающие полномочия на подписание искового заявления (пункт 5 статьи 126 АПК РФ).

Действительно, пункт 1 статьи 125 АПК РФ не содержит указаний о специальных требованиях, предъявляемых к подписи, проставляемой уполномоченным лицом на исковом заявлении, и сам по себе факт использования при подписании заявления в суд факсимиле подписи не свидетельствует об отсутствии волеизъявления владельца факсимиле на подписание документа.

В то же время, согласно требованиям пункта 1 статьи 125, а также пункта 5 статьи 126 АПК РФ, материалы дела должны содержать доказательства явно выраженной воли именно уполномоченного лица на подписание заявления в суд, в связи с чем наличие только факсимильной подписи на заявлении не может служить доказательством того, что заявление в суд подписано уполномоченным лицом.

В рассматриваемом случае суд должен установить, было ли волеизъявление конкурсного управляющего Целикова Д.В., выдавшего доверенность, заверенную факсимильной подписью, представителю Тимошину В.А., на подачу указанного искового заявления в арбитражный суд.

В судебное заседание 20.02.2017г. явку обеспечил конкурсный управляющий Целиков Д.В., подтвердил свое волеизъявление на подачу настоящего иска в суд назначенным им представителем Тимошиным В.А., поддержал заявленные требования в полном объеме.

При таких обстоятельствах у суда не имеется правовых оснований для оставления иска без рассмотрения на основании п. 7 ст. 148 АПК РФ.

Ответчиком было заявлено о фальсификации доверенности ООО "ЦентрИнвест" от 01.02.2016г., на которой проставлена подпись от имени конкурсного управляющего Целикова Д.В., по которой предоставлены полномочия Тимошину В.А., а также искового заявления, на котором проставлена подпись Тимошина В.А., а также заявлено ходатайство о проведении судебной технической экспертизы для установления способа нанесения подписи от имени Целикова Д.В. на доверенности от 01.02.2016г. (т.1, л.д.10) и от имени Тимошина В.А. на исковом заявлении (т.1, л.д.6).

Поскольку представителями истца, а также конкурсным управляющим не оспаривался факт подписания доверенности и иска посредством использования факсимиле, указанные ходатайства не были поддержаны ответчиком.

Кроме того, ответчик заявил о пропуске истцом срока исковой давности на подачу данного иска в суд.

Обращаясь в суд с настоящими требованиями, истец указывает на следующие обстоятельства.

ООО «ЦентрИнвест» являлось собственником земельного участка площадью 29 800 кв.м., с кадастровым номером 50:28:0050313:31, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, д. Поливаново.

Данный земельный участок был приобретен по договору купли-продажи №3 от 28.03.2008г. и на момент приобретения был обременен залогом в пользу АО «БТА Банк» на основании договора об ипотеке от 29.01.2007.

Впоследствии, 06.10.2008г., договор ипотеки был расторгнут, а земельный участок был внесен в закрытый паевой инвестиционный фонд «Перспектива-фонд второй».

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2014г. по делу №А41-18371/11 удовлетворены исковые требования АО «БТА Банк» о признании недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора ипотеки от 29.01.2007, восстановлении права залога на земельные участки, в том числе на земельный участок площадью 29 800 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:31, о признании недействительной сделки по внесению земельного участка в закрытый 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.

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 но 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.

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.**

ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
05 мая 2017 года Дело № А41-77480/16

Резолютивная часть постановления объявлена 27 апреля 2017 года

Постановление изготовлено в полном объеме 05 мая 2017 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Шевченко Е.Е.,

судей: Иевлева П.А., Марченковой Н.В.,

при ведении протокола судебного заседания: секретарем Старчиковым А.В.,

при участии в заседании:

от общества с ограниченной ответственностью УК «Джи Эйч Пи» Д.У. Рентным ЗПИФ «перспектива-фонд второй» – извещено, представитель не явился,

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области – Цюрюмова Л.М. (представителя по доверенности от 15.11.2016),

от конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» Целикова Д.В. – Маннапова Р.Р. (представителя по доверенности от 11.11.2015),

от акционерного общества «Банк ТуранАлем» – извещено, представитель не явился,

от Центрального банка Российской Федерации – извещен, представитель не явился,

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью УК «Джи Эйч Пи» Д.У. Рентным ЗПИФ «Перспектива-фонд второй» на решение Арбитражного суда Московской области от 27.02.2017 по делу № А41-77480/16, принятое судьей Бирюковым Р.Ш.,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» Д.У. Рентным ЗПИФ «Перспектива-фонд второй» (далее – ООО УК «Джи Эйч Пи») обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением к Управлению федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее – управление) со следующими требованиями:

1. Признать незаконными действия управления по внесению в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей о государственной регистрации права собственности на земельные участки за обществом с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» (далее – ООО «ЦентрИнвест»), а именно:

– запись от 29.08.2016 № 50-50-28/054/2006-185 о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 324 100 кв.м, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:28:0050313:23, находящийся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер.Поливаново;

– запись от 29.08.2016 № 50-50-28/054/2006-183 о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 544 500 кв.м, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:28:0050421:15, находящийся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер.Юсупово;

– запись от 29.08.2016 № 50-50-28/054/2006-181 о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 29 700 кв.м, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:28:0050313:27, находящийся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер.Жуково;

– запись от 29.08.2016 № 50-50-28/054/2006-180 о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 1 238 400 кв. м, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:28:0050421:13, находящийся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер.Жуково;

– запись от 29.08.2016 № 50-50-28/054/2006-179 о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 91 500 кв.м, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:28:0050421:31, находящийся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер.Юсупово.

2. Обязать управление:

2.1. Признать недействительной регистрационную запись от 29.08.2016 № 50-50-28/054/2006-185 о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 324 100 кв.м, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:28:0050313:23, находящийся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер.Поливаново;

2.2. Признать недействительной регистрационную запись от 29.08.2016 № 50-50-28/054/2006-183 о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 544 500 кв.м, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:28:0050421:15, находящийся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер.Юсупово;

2.3. Признать недействительной регистрационную запись от 29.08.2016 № 50-50-28/054/2006-181 о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 29 700 кв.м, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:28:0050313:27, находящийся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер.Жуково;

2.4. Признать недействительной регистрационную запись от 29.08.2016 № 50-50-28/054/2006-180 о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 1 238 400 кв.м, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:28:0050421:13, находящийся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Жуково;

2.5. Признать недействительной регистрационную запись от 29.08.2016 № 50-50-28/054/2006-179 о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 91 500 кв.м, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:28:0050421:31, находящийся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер.Юсупово.

3. Восстановить 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 «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» в отношении следующих земельных участков:

3.1. земельный участок площадью 324 100 кв.м., кадастровый номер 50:28:00503 13:0023, регистрационный номер записей 50-50-28/046/2010-220;

3.2. земельный участок площадью 544 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:00504 21:0015, регистрационный номер записей 50-50-28/046/2010-219;

3.3. земельный участок площадью 91 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0031, регистрационный номер записей 50-50-28/046/2010-216;

3.4. земельный участок площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:00504 21:0013, регистрационный номер записей 50-50-28/046/2010-217;

3.5. земельный участок площадью 29 700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0027, регистрационный номер записей 50-50-28/046/2010-218.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, в деле участвуют ООО «ЦентрИнвест в лице конкурсного управляющего Целикова Дмитрия Валентиновича, акционерное общество «Банк ТуранАлем» (далее – АО «БТА Банк»), Центральный банк Российской Федерации (далее – ЦБ РФ).

Решением Арбитражного суда Московской области от 27.02.2017 в удовлетворении заявленных требований отказано.

В апелляционной жалобе ООО УК «Джи Эйч Пи» просит решение суда первой инстанции отменить, ссылаясь на несоответствие выводов суда обстоятельствам дела, неполное выяснение судом обстоятельств, и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении заявления.

Представители управления и конкурсного управляющего ООО «ЦентрИнвест» Целикова Д.В. в своих выступлениях возражали против доводов апелляционной жалобы, просили решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Апелляционная жалоба рассмотрена в соответствии со статьями 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) в отсутствие представителей ООО УК «Джи Эйч Пи», АО «Банк ТуранАлем», ЦБ РФ.

Изучив апелляционную жалобу, материалы дела, выслушав представителей, явившихся в судебное заседание, суд апелляционной инстанции с учетом требований статьи 71 АПК РФ установил следующие обстоятельства.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 по делу № А41-18373/11 частично удовлетворены требования АО «БТА Банк» к управлению, ООО «АМТ Банк», ООО «ИнвестХолдингСтрой», ООО «СпецЭнергоСтрой», ЗАО «Центральная девелоперская компания», ООО «ЦентрИнвест», ООО «УК «Флеминг Фэмели энд Партнерс», ООО «АМТ Банк» о признании недействительным соглашения и договоров, незаконными действий управления и обязании устранить допущенные нарушения.

В частности, постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015:

1. Признано недействительным соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленное между ООО «ЦентрИнвест», ООО «ИнвестХолдингСтрой» и АО «Банк ТуранАлем», государственный регистрационный номер записи от 19.02.2009 № 50-50-98/008/2009-233.

Признано за АО «БТА Банк» право обременения земельных участков, а именно: признано (восстановлено) право залога (ипотеки) АО «БТА Банк» на следующие земельные участки:

1.1. Земельный участок площадью 37 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:30, а также земельные участки, образованные из него: – земельный участок площадью 1 221 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:259; – земельный участок площадью 1 493 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:271; – земельный участок площадью 1 318 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:272; – земельный участок площадью 1 459 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:273; – земельный участок площадью 1 327 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:279; – земельный участок площадью 1 514 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:289; – земельный участок площадью 2 586 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:290; – земельный

участок площадью 1 210 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:453; – земельный участок площадью 1 250 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:469; – земельный участок площадью 1 360 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:480; – земельный участок площадью 1 415 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:496; – земельный участок площадью 1 318 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:509; – земельный участок площадью 1 351 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:525; – земельный участок площадью 1 376 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:542;

1.2. Земельный участок площадью 324 100 кв.м, кадастровый номер 50:28:00503 13:0023;

1.3. Земельный участок площадью 12 700 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050214:0002;

1.4. Земельный участок площадью 1 600 000 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050313:0022;

1.5. Земельный участок площадью 544 500 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050421:0015;

1.6. Земельный участок площадью 91 500 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050421:0031;

1.7. Земельный участок площадью 1 238 400 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050421:0013;

1.8. Земельный участок площадью 29 700 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050313:0027,

1.9. Земельный участок площадью 126 900 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050 421:0016,

1.10. Земельный участок площадью 90 600 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050208:0005,

1.11. Земельный участок площадью 711 900 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050421:0017.

2. Признаны незаконными действия управления:

2.1. Выразившиеся в государственной регистрации соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, государственный регистрационный номер записи от 19.02.2009 № 50-50-98/008/2009-233.

2.2. Выразившиеся в погашении регистрационных записей об ипотеке земельных участков, возникшей из Договора ипотеки от 29.01.2007, зарегистрированного 24.09.2007 Управлением федеральной регистрационной службы по Московской области за № 50-50-98/018/2007-101,

2.3. Выразившиеся в государственной регистрации договоров ипотеки:

– от 29.12.2009 № Р/00/08/9353/ДЗ/02, государственный регистрационный номер записи от 01.02.2010 № 50-50-62/001/2010-167,

– от 06.07.2009 № Р/00/08/7900/ДЗ/01, государственный регистрационный номер записи от 22.07.2009 № 50-50-98/027/2009-024,

– от 04.06.2009 № В/00/08/9051/ДЗ/02, государственный регистрационный номер записи от 21.07.2009 № 50-50-98/021/2009-057,

– от 16.06.2011 № LG/00/11/001/ДЗ/01, государственный регистрационный номер записи от 18.08.2011 № 50-50-28/048/2011-316,

– от 11.05.2011 № Р/00/08/7900/ДЗ/03, государственный регистрационный номер записи от 21.06.2011 № 50-50-28/037/2011-062,

– от 11.05.2011 № В/00/08/9051/ДЗ/04, государственный регистрационный номер записи от 20.06.2011 № 50-50-28/029/2011-265,

– от 05.07.2011 № IMP/00/08/129/ДЗ/02, государственный регистрационный номер записи от 18.08.2011 № 50-50-28/048/2011 -317,

– от 05.07.2011 № IMP/00/08/178/ДЗ/01, государственный регистрационный номер записи от 18.08.2011 № 50-50-28/048/2011-318.

2.4. Выразившиеся в государственной регистрации права собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 37 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0030, по договору купли-продажи земельных участков от 28.03.2008 № 2, запись о государственной регистрации от 19.06.2008 № 50-50-25/037/2008-060.

2.5. Выразившиеся в погашении регистрационной записи о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 37 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0030, в связи с переходом права собственности к ООО «ИнвестХолдингСтрой» по договору купли-продажи земельных участков от 28.03.2008 № 2.

2.6. Выразившиеся в государственной регистрации права собственности ООО «СпецЭнергоСтрой» на земельный участок площадью 37 500 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050 421:0030, по договору купли-продажи земельных участков от 14.10.2009, запись о государственной регистрации от 05.11.2009 № 50-50-28/074/2009-266.

2.7. Выразившиеся в погашении регистрационной записи о праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 37 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0030, в связи с переходом права собственности к ООО «СпецЭнергоСтрой» по договору купли-продажи земельных участков от 14.10.2009.

2.8. Выразившиеся в государственной регистрации права собственности ЗАО «Центральная девелоперская компания» на земельный участок площадью 12 700 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 14:0002, по договору купли-продажи земельного участка от 19.07.2010, запись о государственной регистрации от 23.08.2010 № 50-50-28/046/2010-168.

2.9. Выразившиеся в погашении регистрационной записи о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 12 700 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 02 14:0002, в связи с переходом права собственности к ЗАО «Центральная девелоперская компания» по договору купли-продажи земельного участка от 19.07.2010.

2.10. Выразившиеся в 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: - земельный участок площадью 324 100 кв.м., кадастровый номер 50:28:00503 13:0023, регистрационный номер записей от 09.09.2010 № 50-50-28/046/2010-220; – земельный участок площадью 544 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:00504 21:0015, регистрационный номер записей от 09.09.2010 № 50-50-28/046/2010-219; – земельный участок площадью 91 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0031, регистрационный номер записей от 09.09.2010 № 50-50-28/046/2010-216; – земельный участок площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:00504 21:0013, регистрационный номер записей от 09.09.2010 № 50-50-28/046/2010-217; – земельный

участок площадью 29 700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0027, регистрационный номер записей от 09.09.2010 № 50-50-28/046/2010-218.

2.11. Выразившиеся в погашении регистрационных записей о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на следующие земельные участки: – земельный участок площадью 324 100 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0023; – земельный участок площадью 544 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0015; – земельный участок площадью 91 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0031, – земельный участок площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0013, – земельный участок площадью 29 700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0027, в связи с совершением сделки по их передаче в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй».

3. Признан недействительным договор ипотеки от 06.07.2009 № Р/00/08/7900/ДЗ/01, государственный регистрационный номер записи от 22.07.2009 № 50-50-98/027/2009-024.

Признан недействительным договор ипотеки от 16.06.2011 № LG/00/11/001/ДЗ/01, государственный регистрационный номер записи от 18.08.2011 № 50-50-28/048/2011-316.

Применены последствия недействительности сделки, а именно: – признано отсутствующим право залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на следующие земельные участки: – земельный участок площадью 126 900 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0016, – земельный участок площадью 90 600 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 208:0005.

4. Признан недействительным договор ипотеки от 29.12.2009 № Р/00/08/9353/ДЗ/02, государственный регистрационный номер записи от 01.02.2010 № 50-50-62/001 /2010-167.

Признан недействительным договор ипотеки от 11.052011 № В/00/08/9051/ДЗ/04, государственный регистрационный номер записи от 20.06.2011 № 50-50-28/029/2011-265.

Признан недействительным договор ипотеки от 05.07.2011 № IMP/00/08/129/ДЗ/02, государственный регистрационный номер записи от 18.08.2011 № 50-50-28/048/2011-317.

Признан недействительным договор ипотеки от 05.07.2011 № IMP/00/08/178/ДЗ/01, государственный регистрационный номер записи от 18.08.2011 № 50-50-28/048/2011-318.

Применены последствия недействительности сделки, а именно: – признано отсутствующим право залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 1 600 000 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0022.

5. Признан недействительным договор от 04.06.2009 № В/00/08/9051/ДЗ/02, государственный регистрационный номер записи от 21.07.2009 № 50-50-98/021/2009-057.

Признан недействительным договор ипотеки от 11.05.2011 № Р/00/08/7900/ДЗ/03, государственный регистрационный номер записи от 21.06.2011 № 50-50-28/037/2011-062.

Применены последствия недействительности сделки, а именно: признано отсутствующим право залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 711 900 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 04 21:0017.

6. Признан недействительным договор купли-продажи земельного участка от 28.03.2008 № 2, заключенный между ООО «ЦентрИнвест» и ООО «ИнвестХолдингСтрой», применены последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

Признан недействительным договор купли-продажи земельных участков от 14.10.2009, заключенный между ООО «ИнвестХолдингСтрой» и ООО «СпецЭнергоСтрой», в части продажи земельного участка площадью 37 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0030. Применены последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

7. Признан недействительным договор купли-продажи земельного участка от 19.07.2010, заключенный между ООО «ЦентрИнвест» и ЗАО «Центральная девелоперская компания», применены последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

8. Признана недействительной сделка по передаче ООО «ЦентрИнвест» следующих земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»: – земельный участок площадью

324 100 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0023, – земельный участок площадью 544 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0015 – земельный участок площадью 91 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0031 – земельный участок площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0013 – земельный участок площадью 29 700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0027,оформленную путем исполнения заявки на приобретение инвестиционных паев от 17.08.2010 № 800001 и присоединения к правилам доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-фонд второй» под управлением ООО Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнере», утвержденным приказом Генерального директора ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнере» от 25.06.2010 № 21-од, зарегистрированным Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.07.2010, реестровый номер 1852-94169076.

Применены последствия недействительности сделки, а именно: – ООО УК «Джи Эйч Пи» обязано возвратить ООО «ЦентрИнвест» следующие земельные участки, входящие в состав рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»: земельный участок площадью 324 100 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0023, земельный участок площадью 544 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0015 земельный участок площадью 91 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0031 земельный участок площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0013 земельный участок площадью 29 700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0027.

– признано отсутствующим право доверительного управления в пользу ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» в отношении следующих земельных участков: – земельный участок площадью 324 100 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0023, – земельный участок площадью 544 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0015 – земельный участок площадью 91 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0031 – земельный участок площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0013 - земельный участок площадью 29 700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0027.

9. На управление возложена обязанность:

9.1.Признать недействительной регистрационную запись от 19.02.2009 № 50-50-98/008/2009-233 о государственной регистрации Соглашения от 06.102008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007,

9.2. Восстановить регистрационные записи 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 № 50-50-98/018/2007-101.

9.3. Признать недействительной регистрационную запись от 22.07.2009 № 50-50-98/027/2009-024 о государственной регистрации договора ипотеки от 06.07.2009 № Р/00/08/7900/ДЗ/01 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него.

9.4. Признать недействительной регистрационную запись от 18.08.2011 № 50-50-28/048/2011-316 о государственной регистрации договора ипотеки от 16.06.2011 № LG/00/11/001/ДЗ/01 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него.

9.5. Признать недействительной регистрационную запись от 01.02.2010 № 50-50-62/001/2010-167 о государственной регистрации договора ипотеки от 29.10.2009 № Р/00/08/9353/ДЗ/02 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

9.6. Признать недействительной регистрационную запись от 20.06.2011 № 50-50-28/029/2011-265 о государственной регистрации договор ипотеки от 11.05.2011 № В/00/08/9051/ДЗ/04 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

9.7. Признать недействительной регистрационную запись от 18.08.2011 № 50-50-28/048/2011-317 о государственной регистрации договора ипотеки от 05.07.2011 № IMP/00/08/129/ДЗ/02 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

9.8. Признать недействительной регистрационную запись от 18.08.2011 № 50-50-28/048/2011-318 о государственной регистрации договора ипотеки от 05.07.2011 № IMP/00/08/178/ДЗ/01 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него.

9.9. Признать недействительной регистрационную запись от 21.07.2009 № 50-50-98/021/2009-057 о государственной регистрации договора ипотеки от 04.06.2009 № В/00/08/9051/ДЗ/02 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

9.10. Признать недействительной регистрационную запись от 21.06.2011 № 50-50-28/037/2011-062 о государственной регистрации договора ипотеки от 11.05.2011 № Р/00/08/7900/ДЗ/03 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него.

9.11. Признать недействительной регистрационную запись от 19.06.2008 № 50-50-25/037/2008-060 о государственной регистрации права собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» по договору купли-продажи земельных участков от 28.03.2008 № 2 на земельный участок площадью 37 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0030,а также восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на указанный земельный участок.

9.12. Признать недействительной регистрационную запись от 05.11.2009 № 50-50-28/074/2009-266 о государственной регистрации права собственности ООО «СпецЭнергоСтрой»по по договору купли-продажи земельных участков от 14.10.2009 на земельный участок площадью 37 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0030, а также восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО «ИнвестХолдингСтрой» на указанный земельный участок.

9.13. Признать недействительной регистрационную запись от 23.08.2010 № 50-50-28/046/2010-168 о государственной регистрации права собственности ЗАО «Центральная девелоперская компания» по договору купли-продажи земельного участка от 19.07.2010 на земельный участок площадью 12 700 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 0214:0002, а также восстановить регистрационную запись о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на указанный земельный участок.

9.14. Признать недействительными 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: – земельный участок площадью 324 100

кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0023, регистрационный номер записей от 09.09.2010 № 50-50-28/046/2010-220; – земельный участок площадью 544 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 0421:0015, регистрационный номер записей от 09.09.2010 № 50-50-28/046/2010-219; – земельный участок площадью 91 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0031, регистрационный номер записей от 09.09.2010 № 50-50-28/046/2010-216; – земельный участок площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0013, регистрационный номер записей от 09.09.2010 № 50-50-28/046/2010-217; – земельный участок площадью 29 700 кв.м., кадастровый номер 50:28:005 03 13:0027, регистрационный номер записей от 09.09.2010 № 50-50-28/046/2010-218, а также восстановить регистрационные записи о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на указанные земельные участки».

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 03.03.2016 постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 по делу № А41-18373/11 отменено в части:

– признания недействительным договора ипотеки от 06.07.2009 № Р/00/08/7900/ДЗ/01, государственный регистрационный номер записи от 22.07.2009 № 50-50-98/027/2009-024,

– признания недействительным договора ипотеки от 16.06.2011 № LG/00/11/001/ДЗ/01, государственный регистрационный номер записи от 18.08.2011 № 50-50-28/048/2011-316,

– признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 126 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050 421:0016, земельный участок площадью 90 600 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050 208:0005,

– признания недействительным договора ипотеки от 29.12.2009 № Р/00/08/9353/ДЗ/02, государственный регистрационный номер записи от 01.02.2010 № 50-50-62/001 /2010-167,

– признания недействительным договора ипотеки от 11.05.2011 № В/00/08/9051/ДЗ/04, государственный регистрационный номер записи от 20.06.2011 № 50-50 28/029/2011-265,

– признания недействительным договора ипотеки от 05.07.2011 № IMP/00/08/129/ДЗ/02, государственный регистрационный номер записи от 18.08.2011 № 50-50-28/048/2011-317,

– признания недействительным договора ипотеки от 05.07.2011 № IMP/00/08/178/ДЗ/01, государственный регистрационный номер записи от 18.08.2011 № 50-50-28/048/2011-318,

– признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 1 600 000 кв.м, кадастровый номер 50:28:005 03 13:0022, – признания недействительным договора ипотеки от 04.06.2009 № В/00/08/9051/ДЗ/02, государственный регистрационный номер записи от 21.07.2009 № 50-50-98/021/2009-057,

– признания недействительным договора ипотеки от 11.05.2011 № Р/00/08/7900/ДЗ/03, государственный регистрационный номер записи от 21.06.2011 № 50-50-28/037/2011-062,

– признания отсутствующим права залога (ипотеки) ООО «АМТ Банк» на земельный участок площадью 711 900 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0017,

– признания незаконными действий Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, выразившихся в государственной регистрации следующих договоров ипотеки:

– от 29.12.2009 № Р/00/08/9353/ДЗ/02, государственный регистрационный номер записи от 01.02.2010 № 50-50-62/001/2010-167,

– от 06.07.2009 № Р/00/08/7900/ДЗ/01, государственный регистрационный номер записи от 22.07.2009 № 50-50-98/027/2009-024,

– от 04.06.2009 № В/00/08/9051/ДЗ/02, государственный регистрационный номер записи от 21.07.2009 № 50-50-98/021/2009-057,

– от 16.06.2011 № LG/OO/11/001/ДЗ/01, государственный регистрационный номер записи от 18.08.2011 № 50-50-28/048/2011-316,

– от 11.05.2011 № Р/00/08/7900/ДЗ/03, государственный регистрационный номер записи от 21.06.2011 № 50-50-28/037/2011-062,

– от 11.05.2011 № В/00/08/9051/ДЗ/04, государственный регистрационный номер записи от 20.06.2011 № 50-50-28/029/2011-265,

– от 05.07.2011 № 1МР/00/08/129/ДЗ/02, государственный регистрационный номер записи от 18.08.2011 № 50-50-28/048/2011-317,

– от 05.07.2011 № 1МР/00/08/178/ДЗ/01, государственный регистрационный номер записи от 18.08.2011 № 50-50-28/048/2011-318;

– а также обязания управления:

– признать недействительной регистрационную запись от 22.07.2009 № 50-50-98/027/2009-024 о государственной регистрации договора ипотеки от 06.07.2009 № Р/00/08/7900/ДЗ/01 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

– признать недействительной регистрационную запись от 18.08.2011 № 50-50-28/048/2011-316 о государственной регистрации договора ипотеки от 16.06.2011 № LG/00/11/001/ДЗ/01 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

– признать недействительной регистрационную запись от 01.02.2010 № 50-50-62/001/2010-167 о государственной регистрации договора ипотеки от 29.10.2009 № Р/00/08/9353/ДЗ/02 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

– признать недействительной регистрационную запись от 20.06.2011 № 50-50-28/029/2011-265 о государственной регистрации договора ипотеки от 11.05.2011 № В/00/08/9051/ДЗ/04 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

– признать недействительной регистрационную запись от 18.08.2011 № 50-50-28/048/2011-317 о государственной регистрации договора ипотеки от 05.07.2011 № IMP/00/08/129/ДЗ/02 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

– признать недействительной регистрационную запись от 18.08.2011 № 50-50-28/048/2011-318 о государственной регистрации договора ипотеки от 05.07.2011 № IMP/00/08/178/ДЗ/01 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

– признать недействительной регистрационную запись от 21.07.2009 № 50-50-98/021/2009-057 о государственной регистрации договора ипотеки от

04.06.2009 № В/00/08/9051/ДЗ/02 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него,

– признать недействительной регистрационную запись от 21.06.2011 № 50-50-28/037/2011-062 о государственной регистрации договора ипотеки от 11.05.2011 № Р/00/08/7900/ДЗ/03 и регистрационные записи об ипотеке земельных участков, возникшей из него.

В указанной части дело направить на новое рассмотрение в Десятый арбитражный апелляционной суд.

Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 по указанному делу отменено в части:

– признания недействительными регистрационных записей 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:

– земельный участок площадью 324 100 кв.м., кадастровый номер 50:28:005313:0023, регистрационный номер записей от 09.09.2010 № 50-50-28/046/2010-220;

– земельный участок площадью 544 500 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 0421:0015, регистрационный номер записей от 09.09.2010 № 50-50-28/046/2010-219;

– земельный участок площадью 91 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0031, регистрационный номер записей от 09.09.2010 № 50-50-28/046/2010-216;

– земельный участок площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0013, регистрационный номер записей от 09.09.2010 № 50-50-28/046/2010-217;

– земельный участок площадью 29 700 кв.м, кадастровый номер 50:28:0050313:0027, регистрационный номер записей от 09.09.2010 № 50-50-28/046/2010-218;

– восстановления регистрационных записей о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на указанные земельные участки.

В удовлетворении заявления АО «БТА Банк» в указанной части отказано.

Следовательно, постановление суда апелляционной инстанции от 14.10.2015 года по делу № А41-18373/11 в части признания недействительной сделки по передаче ООО «ЦентрИнвест» следующих земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»:

– земельный участок площадью 324 100 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0023,

– земельный участок площадью 544 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0015,

– земельный участок площадью 91 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0031,

– земельный участок площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0013,

– земельный участок площадью 29 700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0027, оформленную путем исполнения заявки на приобретение инвестиционных паев от 17.08.2010 № 800001 и присоединения к Правилам доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-фонд второй» под управлением ООО Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнере», утвержденным Приказом Генерального директора ООО УК «Флеминг Фэмили энд Партнере» от 25.06.2010 № 21-од, зарегистрированным Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.07.2010, реестровый номер 1852-94169076, а также применения последствий недействительности данной сделки, а именно:

– возложение на ООО УК «Джи Эйч Пи» обязанности возвратить ООО «ЦентрИнвест» следующие земельные участки, входящие в состав рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй»:

– земельный участок площадью 324 100 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0023;

– земельный участок площадью 544 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0015;

– земельный участок площадью 91 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0031;

– земельный участок площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0013;

– земельный участок площадью 29 700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0027;

– признания отсутствующим право доверительного управления в пользу ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» в отношении следующих земельных участков:

– земельный участок площадью 324 100 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 313:0023;

– земельный участок площадью 544 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0015;

– земельный участок площадью 91 500 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050 421:0031;

– земельный участок площадью 1 238 400 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050421:0013;

– земельный участок площадью 29 700 кв.м., кадастровый номер 50:28:0050313:0027 оставлено без изменения и вступило в законную силу.

На основании вступившего в законную силу постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 по делу № А41-18373/11 управлением 29.08.2016 в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним были внесены соответствующие записи о погашении государственной регистрации право доверительного управления в пользу ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» и восстановлены сведения о государственной регистрации права собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050 313:0023, 50:28:0050421:0015, 50:28:0050421:0031, 50:28:0050421:0013, 50:28:0050313:0027.

Отказывая в удовлетворении требований ООО УК «Джи Эйч Пи», суд первой инстанции признал их необоснованными.

Проверив правильность применения судом первой инстанции норм материального и процессуального права, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что апелляционная жалоба не подлежит удовлетворению ввиду следующего.

Пунктом 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

В соответствии с частью 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в редакции, действовавшей до 01.01.2017) 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 Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Согласно пункту 1 статьи 9 Закона о регистрации государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляют федеральный орган в области государственной регистрации и его территориальные органы. При этом регистрационным округом согласно ст.1 указанного Закона является территория, на которой осуществляет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, ведения государственного кадастра недвижимости.

В соответствии с пунктом 1 статьи 16 Закона о государственной регистрации, государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, а также по требованию судебного пристава-исполнителя. В случаях, предусмотренных федеральным законом, государственная регистрация прав проводится на основании заявления органа государственной власти, органа местного самоуправления или организации. В случае, если право, ограничение (обременение) права на недвижимое имущество возникают на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления либо сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в том числе сделки, совершенной на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, государственная регистрация таких права, ограничения (обременения) права либо сделки проводится на основании заявления соответствующих органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Лицо, в отношении которого принят акт органа государственной власти или акт органа местного самоуправления либо которым совершена сделка с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в том числе на основании такого акта, вправе представить заявление о государственной регистрации соответствующих права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество либо сделки и необходимые для государственной регистрации документы по собственной инициативе. Форма заявления о государственной регистрации прав и требования к его заполнению, а также требования к формату заявления о государственной регистрации прав в электронной форме утверждаются органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав. С заявлением о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на лесные участки в границах земель лесного фонда обращается орган государственной власти субъекта Российской Федерации в случае, если ему переданы полномочия Российской Федерации по предоставлению лесных участков в границах земель лесного фонда.

В силу положений пункта 2 статьи 16 Закона о государственной регистрации, к заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения. Если иное не установлено настоящим Федеральным законом и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами, документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляются заявителем. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, не вправе требовать у заявителя документы, необходимые для проведения государственной регистрации прав, если такие документы (сведения, содержащиеся в них) находятся в распоряжении государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, за исключением случаев, если такие документы в соответствии со статьей 17 настоящего Федерального закона являются основаниями для государственной регистрации прав (за исключением разрешений на строительство и разрешений на ввод объекта в эксплуатацию) либо если такие документы включены в определенный Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» перечень документов.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, самостоятельно запрашивает такие документы (сведения, содержащиеся в них) в соответствующих органах и организациях, если заявитель не представил их по собственной инициативе.

Заявление о государственной регистрации прав и иные документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляются в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявителем лично или посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении (далее также в настоящей статье - посредством почтового отправления). При подаче заявления нотариусом в случаях, указанных в абзаце втором пункта 1 настоящей статьи, заявление о государственной регистрации прав и иные необходимые для государственной регистрации прав документы могут быть также представлены в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, работником нотариуса, имеющим письменное подтверждение его полномочий на подачу заявлений и иных необходимых для

государственной регистрации прав документов, выданное нотариусом и скрепленное его подписью и печатью.

В соответствии с положениями статьи 17 Закона о государственной регистрации, основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются:

– акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

– договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;

– акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

– свидетельства о праве на наследство;

– вступившие в законную силу судебные акты;

– акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

– иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;

– иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

Статьей 18 Закона о государственной регистрации установлены требования, предъявляемые к документам, предоставленным на государственную регистрацию.

Согласно пункту 2 статьи 17 Закона о государственной регистрации, не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, за исключением предусмотренных Законом о государственной регистрации, если представленные им

документы отвечают требованиям статьи 18 Закона о государственной регистрации и если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Проверка юридической силы представленных на государственную регистрацию прав правоустанавливающих документов осуществляется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

Исчерпывающий перечень оснований для отказа в государственной регистрации прав содержится в статье 20 Закона о государственной регистрации.

Обращаясь с настоящим заявлением в арбитражный суд, ООО УК «Джи Эйч Пи» полагаем, что судебный акт в части признания недействительными регистрационных записей и восстановления регистрационных записей о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на спорные земельные участки было отменено, в связи с чем у управления отсутствовали основания для совершения регистрационных действий обратился в суд с настоящими требованиями.

Однако, как указывалось ранее постановление суда апелляционной инстанции от 14.10.2015 оставлено в силе в части признания недействительной сделки по передаче ООО «ЦентрИнвест» земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:0050 313:0023, 50:28:0050421:0015, 50:28:0050421:0031, 50:28:0050421:0013, 50:28:0050313:0027 в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», а также в части обязания ООО Управляющая компания «Джи Эйч Пи» возвратить ООО «ЦентрИнвест» спорные земельные участки и признания отсутствующим право доверительного управления в пользу ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» в отношении данных земельных участков.

В соответствии с пунктом 52 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с зашитой права собственности и других вещных прав» оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении

последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

Следовательно, признание отсутствующим права собственности либо иного вещного права, а равно обязание судом сторону возвратить имущество ее собственнику, является основанием для внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе об исключении сведений о государственной регистрации права за лицом, у которого оно признано отсутствующим, либо на которого возложена обязанность возвратить данное имущество, и как следствие внесение записи о государственной регистрации права собственности или иного вещного права за предыдущим правообладателем спорного недвижимого имущества в соответствии со сведениями ЕГРП.

В силу 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.

Согласно части 2 статьи 16 АПК РФ неисполнение судебных актов, а также невыполнение требований арбитражных судов влечет за собой ответственность, установленную настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

В силу части 1 статьи 332 АПК РФ за неисполнение судебного акта арбитражного суда органами государственной власти, органами местного самоуправления, иными органами, организациями, должностными лицами и гражданами арбитражным судом может быть наложен судебный штраф по правилам главы 11 АПК РФ в размере, установленном федеральным законом.

Согласно статье 1 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

При таких обстоятельствах, принимая во внимание вступление в законную силу постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 по делу № А41-18373/11, суд первой инстанции пришел к верному выводу о том, что управление в данном случае правомерно на основании соответствующего заявления исключило из

ЕГРП сведения о государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев – Рентный ЗПИФ «Перспектива-фонд второй» под доверительным управлением ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (ранее – ООО «Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд Партнерс») и внесло записи о государственной регистрации права собственности на спорные земельные участки за ООО «ЦентрИнвест».

Из доводов лиц, участвующих в судебном заседании, материалов дела, оснований для отмены решения суда первой инстанции не усматривается.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 27.02.2017 по делу № А41-77480/16 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Московского округа через Арбитражный суд Московской области в двухмесячный срок со дня его принятия (изготовления в полном объеме).

Председательствующий судья Е.Е. Шевченко

Судьи П.А. Иевлев

Н.В. Марченкова

016/2017-34814(2)

ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
17 мая 2017 года Дело № А41-19679/16

Резолютивная часть постановления объявлена 10 мая 2017 года

Постановление изготовлено в полном объеме 17 мая 2017 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Бархатова В.Ю.,

судей Коновалова С.А., Немчиновой М.А.,

при ведении протокола судебного заседания Сейфуллаевым С.С.,

при участии в заседании:

от истца – Тимошин В.А., представитель по доверенности от 01.02.2017,

от ответчика – Бановска В.Д., представитель по доверенности от 12.11.2016, Курашев А.В., представитель по доверенности от 26.12.2016,

от АО «БТА Банк» - Константинов Д.А., представитель по доверенности от 27.12.2016,

от: Управления Росреестра по Московской области; Компании «Плейсфилд Холдингс Лимитед»; ПАО «Росбанк» - представители не явились, извещены надлежащим образом,

рассмотрев в судебном заседании апелляционные жалобы ООО «ЦентрИнвест» и АО «БТА Банк» на решение Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017, принятое судьей Кузьминой О.А., по делу № А41-19679/16 по исковому заявлению ООО «ЦентрИнвест» к ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» - доверительного управляющего рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-фонд второй» о признании права собственности на земельный участок,

с участием в деле третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования на предмет спора: АО «БТА Банк»; Управления Росреестра по Московской области; Компании «Плейсфилд Холдингс Лимитед»; ПАО «Росбанк»,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» обратилось с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» - доверительного управляющего рентным паевым инвестиционным фондом «Перспектива – фонд второй» о признании права собственности на земельный участок площадью 29 800 кв.м., с кадастровым номером 50:28:0050313:31, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, дер. Поливаново.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены: АО «БТА Банк», Управление Росреестра по Московской области, Компания «Плейсфилд Холдингс Лимитед», ПАО «Росбанк».

Решением Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017 в удовлетворении исковых требований отказано (т. 5, л.д. 63-66).

Не согласившись решением суда первой инстанции, ООО «ЦентрИнвест» и Акционерное общество «БТА Банк» подали 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.

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.

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.

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.

Исследовав материалы дела, арбитражный апелляционный суд пришел к выводу о том, что срок исковой давности подлежит исчислению с момента, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

На факте незаконного прекращения ипотеки были основаны требования АО «БТА Банк» по делу № А41-18371/11, к участию в котором ООО «ЦентрИнвест» было привлечено с самого начала в качестве ответчика, что означает осведомленность истца об указанных обстоятельствах.

В подтверждение своих доводов АО «БТА Банк» в исковом заявлении от 13.05.2011 ссылалось на результаты почерковедческой экспертизы, проведенной в рамках предварительного следствия, которыми подтверждался факт подделки подписей на соглашении о расторжении договора об ипотеке.

Указанные обстоятельства подтверждают осведомленность истца о неправомерности прекращения ипотеки по состоянию на 13.05.2011.

В подтверждение своих доводов истец ссылается на приговор Дорогомиловского районного суда города Москвы от 19.10.2012 по делу № 678510, вступивший в законную силу 19.10.2012, которым установлено, что ипотека в пользу АО «БТА банк» была прекращена незаконно на основании поддельного соглашения о расторжении договора ипотеки (т. 2, л.д. 5-7, 88-90).

В рамках расследования данного уголовного дела в качестве свидетелей был допрошен генеральный директор ООО «ЦентрИнвест» - Барышников И.В., показания которого изложены в тексте приговора (т. 2, л.д. 112).

Приговором Дорогомиловского районного суда города Москвы от 19.10.2012 установлено, что ООО «ЦентрИнвест» являлось лицом, которое использовалось в реализации преступных замыслов лиц, в отношении которых постановлен приговор, участвовало в преступной схеме, результатом исполнения которой стала произведенная 19.02.2009 государственная регистрация прекращения ипотеки в пользу АО «БТА Банк» в отношении спорного земельного участка.

31.08.2009 было возбуждено уголовное дело № 311553 по факту хищения имущества АО «БТА Банк», из которого было выделено уголовное дело № 678510, по

которому был постановлен приговор, которым установлено, что ипотека в пользу АО «БТА Банк» была прекращена незаконно.

Данными обстоятельствами подтверждается факт осведомленности истца о возбуждении 31.08.2009 уголовного дела по факту хищения имущества АО «БТА Банк», об обстоятельствах незаконного прекращения залога в пользу АО «БТА Банк», о вступлении 19.12.2012 обвинительного приговора в законную силу.

Таким образом, о незаконности прекращения договора ипотеки в отношении земельного участка истцу было известно до его присоединения к Правилам доверительного управления Фондом и передачи земельного участка в состав Фонда 20.09.2010.

Однако истец не предпринял каких-либо действий, чтобы до передачи земельного участка в доверительное управление и до включения земельного участка в состав Фонда уведомить ответчика об обстоятельствах незаконности прекращения ипотеки в отношении земельного участка.

Таким образом, о прекращении ипотеки земельного участка в пользу АО «БТА Банк» незаконной истцу стало известно не позднее даты вступления приговора в силу (12.12.2012).

До даты обращения в Арбитражный суд Московской области с настоящим иском (14.04.2016) прошло более пяти лет и семи месяцев с 20.09.2010 и более трех лет и четырех месяцев с 12.12.2012.

Доводы истца, изложенные в апелляционной жалобе о том, что о нарушении своих прав он узнал с момента вступления в законную силу судебного акта по делу №А41-18371/11, а именно с 25.12.2014, отклонены арбитражным апелляционным судом, поскольку они противоречат материалам дела.

Исследовав материалы дела, арбитражный апелляционный суд пришел к выводу о том, что истцу заведомо было известно о незаконности прекращения ипотеки, что подтверждается приговором Дорогомиловского суда от 19.10.2012 по уголовному делу № 678510 (т.2, л.д. 1-120).

Приговором установлено, что организатор, руководители и участники организованной преступной группы для совершения преступлений использовали подставные юридические лица, созданные без цели осуществления

предпринимательской деятельности, их действия были направлены не на извлечение прибыли, а на причинение ущерба АО «БТА Банк». При этом подставные юридические лица не имели штата сотрудников и офиса. Управлялись номинальными или подставными директорами и контролировались участниками организованной группы (лист 3 Приговора - т.2 л.д. 3).

В целях обеспечения контроля над приобретаемыми земельными участками, покупателями земельных участков выступили, в частности, ООО «ЦентрИнвест» и ООО «ИнвестХолдингСтрой» (лист 5 приговора, т.2, л.д. 5).

Лица, в отношении которых был постановлен приговор, а также иные лица, установленные следствием, входили в преступную группу, объединенную общими целями, использовали и контролировали данные компании, принимали решения об осуществлении ими действий и сделок.

Таким образом, ООО «ЦентрИнвест», ООО «ИнвестХолдингСтрой» и иные указанные в приговоре компании были использованы указанными лицами для приобретения земельных участков в целях придания видимости законности приобретения денежных средств АО «БТА Банк» и преследуя цель скрыть совершенное преступление (лист 5 приговора, т.2, л.д. 5).

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

Таким образом, являются преюдициальными и не требующими доказывания факты того, что с использованием ООО «ЦентрИнвест», ООО «ИнвестХолдингСтрой», с вовлечением их номинальных сотрудников и сотрудников иных компаний, под контролем лиц, осужденных приговором лиц осуществлялись в рамках единого замысла фактические незаконные действия по прекращению ипотеки, сделки купли-продажи, в том числе и в отношении спорного земельного участка.

Будучи участником и составной частью единого замысла, истцу в период оформления и подачи на государственную регистрацию соглашений о прекращении ипотеки октябре 2008 года-феврале 2009 года было известно о незаконности данных сделок и действий, когда в результате действий вышеуказанной преступной группы

массово и по одинаковой схеме была осуществлена государственная регистрация 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.

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».

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

106383_1086058

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

09.08.2017 Дело № А41-77480/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 02 августа 2017 года

Постановление в полном объеме изготовлено 09 августа 2017 года

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Дзюбы Д.И.,

судей Латыповой Р.Р., Анциферовой О.В.,

при участии в заседании:

от истца (заявителя) - ООО УК «Джи Эйч Пи»: не явка

от ответчика (заинтересованного лица) - Управления Росреестра по Московской области: Шляхтина А.К. по дов. №341-Д от 30.06.2017

от третьего лица - ООО «ЦентрИнвест»: Тимошин В.А. по дов. от 24.07.2017

от третьего лица - АО «Банк ТуранАлем»: Стасюк И.В. по дов. №11НН-256-4/8277 от 27.12.2016

от третьего лица - Центрального банка Российской Федерации: не явка,

рассмотрев 02 августа 2017 года в судебном заседании кассационную жалобу ООО УК «Джи Эйч Пи»

на решение от 27.02.2017

Арбитражного суда Московской области,

принятое судьей Бирюковым Р.Ш.,

на постановление от 05.05.2017

Десятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Шевченко Е.Е., Иевлевым П.А., Марченковой Н.В.,

в деле по заявлению общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» Д.У. Рентным ЗПИФ «Перспектива-фонд второй» (ООО УК «Джи Эйч Пи»)

к Управлению федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (Управление Росреестра по Московской области),

третьи лица: общество с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест», акционерное общество «Банк ТуранАлем», Центральный банк Российской Федерации,

о признании незаконными действий, об обязании признать недействительными регистрационные записи и восстановить их,

УСТАНОВИЛ: общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» Д.У. Рентным ЗПИФ «Перспектива-фонд второй» (далее - ООО УК «Джи Эйч Пи») обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением к Управлению федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее - Управление Росреестра по Московской области, Управление) со следующими требованиями:

1. Признать незаконными действия Управления по внесению в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей о государственной регистрации права собственности на земельные участки за обществом с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» (далее – ООО «ЦентрИнвест»), а именно:

- запись от 29.08.2016 № 50-50-28/054/2006-185 о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 324 100 кв. м, кадастровый (или условный) номер объекта:

50:28:0050313:23, находящийся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Поливаново;

- запись от 29.08.2016 № 50-50-28/054/2006-183 о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 544 500 кв. м, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:28:0050421:15, находящийся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Юсупово;

- запись от 29.08.2016 № 50-50-28/054/2006-181 о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 29 700 кв. м, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:28:0050313:27, находящийся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Жуково;

- запись от 29.08.2016 № 50-50-28/054/2006-180 о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 1 238 400 кв. м, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:28:0050421:13, находящийся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Жуково;

- запись от 29.08.2016 № 50-50-28/054/2006-179 о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 91 500 кв. м, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:28:0050421:31, находящийся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Юсупово.

2. Обязать Управление:

2.1. Признать недействительной регистрационную запись от 29.08.2016 № 50-50-28/054/2006-185 о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 324 100 кв. м, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:28:0050313:23, находящийся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Поливаново;

2.2. Признать недействительной регистрационную запись от 29.08.2016 № 50-50-28/054/2006-183 о государственной регистрации права собственности за

ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 544 500 кв. м, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:28:0050421:15, находящийся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Юсупово;

2.3. Признать недействительной регистрационную запись от 29.08.2016 № 50-50-28/054/2006-181 о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 29 700 кв. м, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:28:0050313:27, находящийся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Жуково;

2.4. Признать недействительной регистрационную запись от 29.08.2016 № 50-50-28/054/2006-180 о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 1 238 400 кв. м, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:28:0050421:13, находящийся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Жуково;

2.5. Признать недействительной регистрационную запись от 29.08.2016 № 50-50-28/054/2006-179 о государственной регистрации права собственности за ООО «ЦентрИнвест» на земельный участок площадью 91 500 кв. м, кадастровый (или условный) номер объекта: 50:28:0050421:31, находящийся по адресу: Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Юсупово.

3. Восстановить 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 «Джи Эйч Пи» в отношении следующих земельных участков:

3.1. земельный участок площадью 324 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:00503 13:0023, регистрационный номер записей 50-50-28/046/2010-220;

3.2. земельный участок площадью 544 500 кв. м, кадастровый номер 50:28:00504 21:0015, регистрационный номер записей 50-50-28/046/2010-219;

3.3. земельный участок площадью 91 500 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0031, регистрационный номер записей 50-50-28/046/2010-216;

3.4. земельный участок площадью 1 238 400 кв. м, кадастровый номер 50:28:00504 21:0013, регистрационный номер записей 50-50-28/046/2010-217;

3.5. земельный участок площадью 29 700 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050313:0027, регистрационный номер записей 50-50-28/046/2010-218.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены общество с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» (далее – ООО «ЦентрИнвест»), акционерное общество «Банк ТуранАлем» (далее - АО «БТА Банк»), Центральный банк Российской Федерации (далее – ЦБ РФ).

Решением Арбитражного суда Московской области от 27.02.2017, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.05.2017, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Не согласившись с принятыми судебными актами, ООО УК «Джи Эйч Пи» обратилось в Арбитражный суд Московского округа с кассационной жалобой, в которой просит отменить решение и постановление судов, дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области. Заявитель жалобы считает, что судами первой и апелляционной инстанций неправильно применены нормы материального права, выводы судов не соответствуют фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам.

От ООО УК «Джи Эйч Пи» поступило ходатайство о рассмотрении кассационной жалобы в отсутствие его представителя.

Представленный ООО «ЦентрИнвест» отзыв на кассационную жалобу судебной коллегией приобщен к материалам дела, как поданный с соблюдением требований статьи 279 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании суда кассационной инстанции представители Управления Росреестра по Московской области, ООО «ЦентрИнвест» и АО «БТА

Банк» возражали против удовлетворения кассационной жалобы, просили оставить без изменения обжалуемые судебные акты, как законные и обоснованные.

Представители заявителя и ЦБ РФ в судебное заседание суда кассационной инстанции не явились, о времени и месте судебного разбирательства указанные лица извещены надлежащим образом, информация о процессе своевременно размещена в Картотеке арбитражных дел в сети Интернет, в связи с чем дело рассмотрено в их отсутствие в соответствии с частью 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела, заслушав представителей участвующих в деле лиц, обсудив доводы кассационной жалобы, проверив в порядке статьи 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судами первой и апелляционной инстанций норм материального и процессуального права, кассационная инстанция не находит оснований для изменения или отмены обжалуемых судебных актов в связи со следующим.

Из установленных судебными инстанциями фактических обстоятельств по делу усматривается, что на основании вступившего в законную силу постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 по делу № А41-18373/2011 Управлением Росреестра по Московской области 29.08.2016 в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесены соответствующие записи о погашении государственной регистрации права доверительного управления в пользу ООО УК «Джи Эйч Пи» и восстановлены сведения о государственной регистрации права собственности ООО «ЦентрИнвест» на земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050 313:0023, 50:28:0050421:0015, 50:28:0050421:0031, 50:28:0050421:0013, 50:28:0050313:0027.

ООО УК «Джи Эйч Пи» в обоснование исковых требований указывало, что судебный акт суда апелляционной инстанции по вышеуказанному делу был отменен в части признания недействительными регистрационных записей о праве собственности ООО «ЦентрИнвест» на спорные земельные участки и их восстановления, в связи с чем у Управления отсутствовали основания для совершения регистрационных действий.

Между тем, судами установлено, что постановление суда апелляционной инстанции от 14.10.2015 оставлено в силе в части признания недействительной сделки по передаче ООО «ЦентрИнвест» земельных участков с кадастровыми номерами 50:28:0050313:0023, 50:28:0050421:0015, 50:28:0050421:0031, 50:28:0050421:0013, 50:28:0050313:0027 в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй», а также в части обязания ООО УК «Джи Эйч Пи» возвратить ООО «ЦентрИнвест» спорные земельные участки и признания отсутствующим право доверительного управления в пользу ООО УК «Джи Эйч Пи» в отношении данных земельных участков.

Пунктом 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

В соответствии с частью 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в редакции, действовавшей до 01.01.2017, далее – Закон № 122-ФЗ) 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 Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Согласно пункту 1 статьи 9 Закона № 122-ФЗ государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляют федеральный орган в области государственной регистрации и его территориальные органы. При этом

регистрационным округом согласно ст. 1 указанного Закона является территория, на которой осуществляет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, ведения государственного кадастра недвижимости.

В соответствии с пунктом 1 статьи 16 Закона № 122-ФЗ государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, а также по требованию судебного пристава-исполнителя. В случаях, предусмотренных федеральным законом, государственная регистрация прав проводится на основании заявления органа государственной власти, органа местного самоуправления или организации. В случае, если право, ограничение (обременение) права на недвижимое имущество возникают на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления либо сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в том числе сделки, совершенной на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, государственная регистрация таких права, ограничения (обременения) права либо сделки проводится на основании заявления соответствующих органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Лицо, в отношении которого принят акт органа государственной власти или акт органа местного самоуправления либо которым совершена сделка с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в том числе на основании такого акта, вправе представить заявление о государственной регистрации соответствующих права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество либо сделки и необходимые для государственной регистрации документы по собственной инициативе. Форма заявления о государственной регистрации прав и требования к его заполнению, а также требования к формату заявления о государственной регистрации прав в

электронной форме утверждаются органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав. С заявлением о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на лесные участки в границах земель лесного фонда обращается орган государственной власти субъекта Российской Федерации в случае, если ему переданы полномочия Российской Федерации по предоставлению лесных участков в границах земель лесного фонда.

В силу положений пункта 2 статьи 16 Закона № 122-ФЗ, к заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения. Если иное не установлено настоящим Федеральным законом и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами, документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляются заявителем. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, не вправе требовать у заявителя документы, необходимые для проведения государственной регистрации прав, если такие документы (сведения, содержащиеся в них) находятся в распоряжении государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, за исключением случаев, если такие документы в соответствии со статьей 17 настоящего Федерального закона являются основаниями для государственной регистрации прав (за исключением разрешений на строительство и разрешений на ввод объекта в эксплуатацию) либо если такие документы включены в определенный Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» перечень документов.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, самостоятельно запрашивает такие документы (сведения, содержащиеся в них) в соответствующих органах и организациях, если заявитель не представил их по собственной инициативе.

Заявление о государственной регистрации прав и иные документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляются в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявителем лично или посредством почтового отправления с объявленной

ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении (далее также в настоящей статье - посредством почтового отправления). При подаче заявления нотариусом в случаях, указанных в абзаце втором пункта 1 настоящей статьи, заявление о государственной регистрации прав и иные необходимые для государственной регистрации прав документы могут быть также представлены в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, работником нотариуса, имеющим письменное подтверждение его полномочий на подачу заявлений и иных необходимых для государственной регистрации прав документов, выданное нотариусом и скрепленное его подписью и печатью.

В соответствии с положениями статьи 17 Закона № 122-ФЗ, основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются:

- акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;

- акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

- свидетельства о праве на наследство;

- вступившие в законную силу судебные акты;

- акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;

- иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

Статьей 18 Закона № 122-ФЗ установлены требования, предъявляемые к документам, предоставленным на государственную регистрацию.

Согласно пункту 2 статьи 17 Закона № 122-ФЗ не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, за исключением предусмотренных Законом о государственной регистрации, если представленные им документы отвечают требованиям статьи 18 Закона о государственной регистрации и если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Проверка юридической силы представленных на государственную регистрацию прав правоустанавливающих документов осуществляется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

Исчерпывающий перечень оснований для отказа в государственной регистрации прав содержится в статье 20 Закона № 122-ФЗ.

В силу части 1 статьи 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

Согласно части 2 статьи 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации неисполнение судебных актов, а также невыполнение требований арбитражных судов влечет за собой ответственность, установленную настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

Исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суды, руководствуясь, в том числе, пунктом 52 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума

Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», пришли к обоснованному выводу о том, что Управление Росреестра по Московской области правомерно на основании соответствующего заявления исключило из ЕГРП сведения о государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев - Рентный ЗПИФ «Перспектива-фонд второй» под доверительным управлением ООО УК «Джи Эйч Пи» (ранее - ООО «Управляющая компания «Каскад Фэмили энд Партнерс») и внесло записи о государственной регистрации права собственности на спорные земельные участки за ООО «ЦентрИнвест», принимая во внимание вступление в законную силу постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.10.2015 по делу № А41-18373/2011.

На основании вышеизложенного, судебная коллегия полагает, что судами первой и апелляционной инстанций полно и всесторонне исследованы обстоятельства дела, оценены доводы и возражения сторон и имеющиеся в деле доказательства, выводы судов, содержащиеся в решении и постановлении, соответствуют установленным судами фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам, судами правильно применены нормы материального и процессуального права.

Иная оценка заявителем кассационной жалобы установленных судами фактических обстоятельств дела и толкование положений закона не означает допущенной при рассмотрении дела судебной ошибки.

Доводы кассационной жалобы о неправильном применении судами норм материального права судебной коллегией отклоняются, как основанные на неверном их толковании заявителем.

По существу доводы кассационной жалобы сводятся к несогласию заявителя жалобы с выводами судов и направлены на переоценку имеющихся в материалах дела доказательств и изложенных выше обстоятельств, установленных судами, что не входит в круг полномочий арбитражного суда кассационной инстанции, установленных статьей 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской

Федерации, в связи с чем они не могут быть положены в основание отмены судебных актов судом кассационной инстанции.

Предусмотренных статьей 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации оснований для отмены обжалуемых в кассационном порядке судебных актов не имеется, в связи с чем кассационная жалоба удовлетворению не подлежит.

Руководствуясь статьями 284 – 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 27.02.2017 и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.05.2017 по делу № А41-77480/2016 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий-судья Д.И. Дзюба

Судьи: Р.Р. Латыпова

О.В. Анциферова

106454_1095261

АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
29 августа 2017 года Дело № А41-19679/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 22 августа 2017 года

Полный текст постановления изготовлен 29 августа 2017 года

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Латыповой Р.Р.,

судей Ананьиной Е.А., Кузнецова В.В.,

при участии в заседании:

от заявителя: ООО "ЦентрИнвест" – Тимошин В.А. доверенность от 01 февраля 2017 года,

от заинтересованного лица: ООО "Управляющая компания "Джи Эйч Пи" - доверительного управляющего рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Перспектива-фонд второй" – Бановска В.Д. доверенность от 9 ноября 2016 года, Курашев А.В. доверенность от 26 декабря 2014 года,

от третьих лиц: АО "БТА Банк" – Стасюк И.В. доверенность от 27 декабря 2016 года,

Управления Росреестра по МО – извещено, представитель не явился,

Компании "Плейсфилд Холдингс Лимитед" – извещено, представитель не явился,

ПАО "Росбанк" – извещено, представитель не явился,

рассмотрев 22 августа 2017 года в судебном заседании кассационные жалобы ООО "ЦентрИнвест" и АО "БТА Банк"

на решение Арбитражного суда Московской области

от 28 февраля 2017 года,

принятое судьей Кузьминой О.А.,

на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда

от 17 мая 2017 года,

принятое судьями Бархатовым В.Ю., Коноваловым С.А,, Немчиновой М.А.,

по делу №А41-19679/2016,

по заявлению ООО "ЦентрИнвест"

о признании права собственности на земельный участок

к ООО "Управляющая компания "Джи Эйч Пи" - доверительного управляющего рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Перспектива-фонд второй"

третьи лица: АО "БТА Банк"; Управления Росреестра по Московской области; Компании "Плейсфилд Холдингс Лимитед"; ПАО "Росбанк",

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда Московской области от 28 февраля 2017 года, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 17 мая 2017 года, в удовлетворении заявленных требований ООО "ЦентрИнвест" к ООО "Управляющая компания "Джи Эйч Пи" - доверительного управляющего рентным паевым инвестиционным фондом "Перспектива - фонд второй" о признании права собственности на земельный участок площадью 29 800 кв. м, с кадастровым номером 50:28:0050313:31, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, дер. Поливаново, отказано

Не согласившись с принятыми судебными актами, ООО "ЦентрИнвест" и АО "БТА Банк" обратились с кассационными жалобами, в которых просят об их отмене.

АО "БТА Банк" в кассационной 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

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.

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

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

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-КГ17-18081

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 06 декабря 2017 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (Москва) на решение Арбитражного суда Московской области от 27.02.2017, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.05.2017 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 09.08.2017 по делу № А41-77480/2016,

у с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (далее – Управляющая компания), осуществляющее доверительное управление Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-фонд второй» (далее – инвестиционный фонд) обратилось в Арбитражный суд Московской области к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее – Управление Росреестра) со следующими требованиями:

- признать незаконными действия Управления Росреестра по внесению 29.08.2016 в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей о государственной регистрации права собственности общества с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» (далее - Общество) на земельный участок площадью 324 100 кв.м с кадастровым номером 50:28:0050313:23, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Поливаново, земельный участок площадью 544 500 кв.м с кадастровым номером 50:28:0050421:15, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Юсупово, земельный участок площадью 29 700 кв.м с кадастровым номером

50:28:0050313:27, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Жуково, земельный участок площадью 1 238 400 кв. м кадастровым номером 50:28:0050421:13, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Жуково, земельный участок площадью 91 500 кв.м с кадастровым номером 50:28:0050421:31, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Юсупово;

- обязать Управление Росреестра признать незаконными регистрационные записи о праве собственности Общества на указанные земельные участки;

- обязать Управление Росреестра восстановить записи о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев инвестиционного фонда и доверительного управления в пользу Управляющей компании в отношении спорных земельных участков.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Общество, акционерное общество «Банк ТуранАлем», Центральный Банк Российской Федерации.

Арбитражный суд Московской области решением от 27.02.2017, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.05.2017 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 09.08.2017, отказал в удовлетворении требований Управляющей компании.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Управляющая компания, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, просит отменить указанные судебные акты и направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит либо определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, либо о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации судья выносит в том случае, если изложенные в 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 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 доводы жалобы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что оснований для передачи жалобы Управляющей компании на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Суды первой и апелляционной инстанций, исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь статьями 16, 198, 200 АПК РФ, статьей 131 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 2, 9, 16, 17, 18, 20 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в редакции до 01.01.2017), разъяснениями, приведенными в пункте 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», приняв во внимание обстоятельства, установленные арбитражными судами при рассмотрении дела № А41-18373/2011, пришли к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения требований Управляющей компании.

Суды исходили из следующего: вступившим в законную силу постановлением апелляционного суда от 14.10.2015 по делу № А41-18373/2011 признана недействительной сделка по передаче Обществом спорных земельных участков в счет оплаты паев инвестиционного фонда, признано отсутствующим право доверительного управления в пользу Управляющей компаний в отношении данных участков, на Управляющую компанию возложена обязанность возвратить Обществу указанные земельные участки; с учетом вступившего в законную силу судебного акта и представления Обществом в регистрирующий орган всех необходимых документов для осуществления регистрационных действий Управление Росреестра правомерно произвело действия по погашению в реестре записи о праве общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев инвестиционного фонда и доверительного управления в пользу Управляющей компании и внесло в реестр записи о праве собственности Общества на указанные земельные участки.

Окружной суд признал выводы судом первой и апелляционной инстанций законными и обоснованными.

Доводы, приведенные в кассационной жалобе, не опровергают выводы судов, не подтверждают существенных нарушений судами норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются основанием для передачи жалобы 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, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

отказать обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации И.Л. Грачева

18_6546051

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 но 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.

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

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

ООО «ЦентрИнвест» всех принадлежащих ему инвестиционных паев Фонда. Факт того, что истцу не принадлежат инвестиционные паи Фонда в материалах дела подтверждается Справкой ОАО АКБ «РОСБАНК» № 003531702100010555 от 10.02.2017, свидетельствующей, что единственным пайщиком Фонда является Банк России.

В силу пункта 2 статьи 11 Закона об инвестиционных фондах договор доверительного управления паевым инвестиционным фондом заключается с лицами, которые приобрели инвестиционные паи фонда.

В соответствии с пунктом 1 статьи 47 Закона об инвестиционных фондах реестр владельцев инвестиционных паев - система записей о владельцах инвестиционных паев и количестве принадлежащих им инвестиционных паев. Соответственно, договор доверительного управления фондом в каждый момент времени считается заключенным с лицами, указанными в качестве владельцев в реестре владельцев инвестиционных паев фонд.

Таким образом, с учетом отчуждения ООО «ЦентрИнвест» инвестиционных паев Фонда к дате предъявления истцом требований прекращены все обязательства ответчика перед Обществом из договора доверительного управления.

ООО «ЦентрИнвест» в исковом заявлении, сослалось на Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41-18371/11 от 25.12.2014, которым было восстановлено право залога в отношении земельных участков. При этом истец указал на то, что на основании пунктов 87, 88 ПДУ Фонда Земельные участки подлежали возврату истцу в течение трех месяцев с даты вступления в силу указанного судебного акта по делу № А41-18371/11, т.е. в течение трех месяцев с 25.12.2014.

Между тем на дату вступления в силу названного постановления договор доверительного управления между ООО УК «Джи Эйч Пи» и ООО «ЦентрИнвест» уже был прекращен.

При этом, ГК РФ, иные акты гражданского законодательства, Закон об инвестиционных фондах, иные нормативные правовые акты, Правила доверительного управления Фондом не содержат положений о том, что у Управляющей компании паевого инвестиционного фонда возникают или могут возникнуть обязательства из договора доверительного управления фондом после прекращения указанного договора.

Таким образом, на основании пункта 1 статьи 407 ГК РФ, пункта 2 статьи 11, пункта 1 статьи 14 Закона об инвестиционных фондах исковые требования не подлежат удовлетворению, как основанные на положениях прекращенного договора доверительного управления, который уже не может порождать обязательства.

Кроме того, требования о применении последствий недействительности сделки по передаче истцом земельных участков счет оплаты паев Фонда уже были предметом рассмотрения по делу № А41-18371/11, в котором ООО УК «Джи Эйч Пи» и ООО «ЦентрИнвест» являлись ответчиками. Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда по делу № А41- 18371/11 от 25.12.2014 сделка по внесению земельных участков в оплату инвестиционных паев Фонда была признана недействительной, однако в удовлетворении требований о применении последствий недействительности данной сделки в виде возврата земельного участка в собственность ООО «ЦентрИнвест» было отказано.

При этом, в судебных актах по делу № А41-18371/11 суды указали на то, что применение двусторонней реституции в виде возврата земельных участков в собственность лица, передавшего их в оплату инвестиционных паев, и погашения указанных

инвестиционных паев не представляется возможным ввиду того, что погашение инвестиционных паев носит заявительный характер, в связи с чем отсутствует возможность применения двусторонней реституции.

В соответствии с частью 1 статьи 6 Федерального конституционного закона от 31.12.1996 г. № 1- ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации» вступившие в законную силу постановления федеральных судов, мировых судей и судов субъектов Российской Федерации, а также их законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и другие обращения являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, других физических и юридических лиц и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 16 АПК РФ вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

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

В силу части 2 статьи 69 АПК РФ к числу имеющих преюдициальное значение обстоятельств относится не только восстановление права залога, но и отказ в возврате ООО «ЦентрИнвест» земельных участков. В деле № А41-18371/11 участвовали лица, являющиеся сторонами в настоящем деле, - истец, ответчик, АО «БТА Банк», Росреестр по Московской области.

При этом закон не связывает возможность применения преюдиции с тождественностью требований, предмета или основания иска, и также не увязывает данное обстоятельство с тождественностью процессуального положения лиц, участвующих в деле.

В ходе арбитражного производства не подлежат доказыванию и не допускают опровержения преюдициально установленные (предрешенные) обстоятельства. Признание преюдициального значения судебного решения, будучи направленным на обеспечение стабильности и общеобязательности судебного решения, исключение возможного конфликта судебных актов, предполагает, что факты, установленные судом при рассмотрении одного дела, принимаются другим судом по другому делу, если они имеют значение для разрешения настоящего дела. Тем самым преюдициальность служит средством поддержания непротиворечивости судебных актов и обеспечивает действие принципа правовое определенности.

В связи с изложенным, по мнению ответчика, факт отказа в удовлетворении требований о возврате земельных участков в порядке применения последствий недействительности сделки по передаче земельных участков в оплату инвестиционных паев Фонда в рамках дела № А41-18371/11, факт отказа в удовлетворении требований ООО «ЦентрИнвест» о получении прав на земельный участок по делу № А41-19679/16 в связи с пропуском исковой давности, в соответствии с частью 1 статьи 16 АПК РФ, частью 2 статьи 69 АПК РФ является основанием для отказа в удовлетворении рассматриваемых исковых требований.

Согласно пункту 2 статьи 11 ФЗ «Об инвестиционных фондах» выдел в натуре доли из имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, не допускается. Соответственно, переданное в оплату паев имущество не может быть возвращено в одностороннем порядке, поскольку после включения в состав фонда оно перестает быть единоличной собственностью пайщика, а становится общей долевой собственностью всех пайщиков фонда. Общая долевая собственность прекращается по основаниям и в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ, в котором не предусмотрена возможность в одностороннем порядке лишить участника долевой собственности без предоставления возмещения, за исключением случая, указанного в статье 243 ГК РФ (конфискация).

В соответствии с подпунктом 13 пункта 1 статьи 17 ФЗ «Об инвестиционных фондах» правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом должны содержать порядок и сроки передачи имущества в оплату инвестиционных паев, а также его возврата, если инвестиционные 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**

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС17-19066

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 22 декабря 2017 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Г.Г. Попова, изучив кассационную жалобу акционерного общества «БТА Банк» (г. Алматы, Республика Казахстан) на решение Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017 по делу № А41-19679/2016, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.05.2017 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 29.08.2017 по тому же делу по иску общества с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» – доверительного управляющего рентным паевым инвестиционным фондом «Перспектива – фонд второй» о признании права собственности на земельный участок площадью 29 800 кв. м, с кадастровым номером 50:28:0050313:31, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, дер. Поливаново,

с участием третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, – акционерного общества «БТА Банк» (далее – банк), Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Компании «Плейсфилд Холдингс Лимитед», публичного акционерного общества «Росбанк»,

установил:

решением Арбитражного суда Московской области от 28.02.2017, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.05.2017 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 29.08.2017, в иске отказано.

В кассационной жалобе банк ссылается на неправильное применение арбитражным судом норм права, несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив изложенные в жалобе доводы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации сделал вывод об отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по которым кассационная жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статей 65, 69 и 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, учитывая обстоятельства по делам № А41-40751/2011 и № А41-18371/2011, № А41-25751/2012, суд, руководствуясь статьями 196, 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», пришел к выводу о пропуске истцом срока исковой давности.

Доводы заявителя являлись предметом рассмотрения судебных инстанций, получили соответствующую правовую оценку, по существу направлены на иную оценку доказательств и фактических обстоятельств дела и не подтверждают существенных нарушений норм, повлиявших на исход дела.

Исходя из изложенного, руководствуясь статьями 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

определил:

отказать акционерному обществу «БТА Банк» в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Г.Г. Попова

83_6758127

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

Именем Российской Федерации
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

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:

- 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.

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

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

Требование о применении последствий недействительности сделок по своей сути является требованием не о взыскании долга, а о приведении сторон в первоначальное положение, существовавшее до совершения сделок, с возвратом каждой из сторон другой стороне всего полученного по сделкам (двусторонняя реституция).

С учетом изложенного, истцом избран надлежащий способ защиты нарушенного права, поскольку удовлетворения заявленных требований приведет к восстановлению прав и законных интересов истца.

Поскольку земельный участок не возвращен, а ответчик осуществляет доверительное управление имуществом, исковое требование об обязании общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Джи Эйч Пи" передать закрытому акционерному обществу "Русская недвижимость" земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи деревни Овчинки и земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, площадью 275 000 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи села Константиново подлежит удовлетворению объеме.

Довод ответчик о пропуске истцом срока исковой давности судом рассмотрен и отклонен.

В соответствии со ст. 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года. В соответствии с п. 2 ст. 199 Гражданского кодекса Российской Федерации исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Обращаясь в суд с настоящим иском истец указал, что узнал о нарушении своего права 19.06.2014, когда Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа по делу №А41-18365/11 было восстановлено право залога АО «БТА Банк» на земельные участки.

Трехгодичный срок исковой давности, с учетом вышеуказанного постановления суда кассационной инстанции, истекает 19.06.2017.

Между тем, до подачи иска истцом приняты меры по досудебному урегулированию спора, поскольку частью 5 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей до 12.07.2017, было предусмотрено, что спор, возникающий из гражданских правоотношений, может быть передан на разрешение арбитражного суда после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении тридцати календарных дней со дня направления претензии (требования), если иные срок и (или) порядок не установлены законом либо договором.

Таким образом, до 12.07.2017 соблюдение претензионного порядка в отношении рассматриваемой категории дел являлось обязательным требованием для передачи спора на разрешение арбитражного суда.

25.04.2017 в адрес ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» была направлена претензия, что не оспаривалось ответчиком.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 16 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 № 43 "О некоторых

вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности", согласно пункту 3 статьи 202 ГК РФ течение срока исковой давности приостанавливается, если стороны прибегли к несудебной процедуре разрешения спора, обращение к которой предусмотрено законом, в том числе к обязательному претензионному порядку. В этих случаях течение исковой давности приостанавливается на срок, установленный законом для проведения этой процедуры, а при отсутствии такого срока - на шесть месяцев со дня начала соответствующей процедуры.

С учетом указанных разъяснений и норм права, течение срока исковой давности было приостановлено на тридцатидневный срок (с 25.04.2017 по 25.05.2017), поскольку иного срока законом или договором не предусмотрено.

С учетом приостановления срока исковой давности на тридцать дней, срок исковой давности по настоящему спору истекает 19.07.2017. С настоящим иском истец обратился 13.07.2017. Следовательно, срок исковой давности истцом не пропущен.

Довод ответчика о том, что на дату подачи иска действовала новая редакция ч. 5 ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не предусматривающая обязательную процедуру урегулирования спора во внесудебном порядке, не опровергает факт приостановления течения срока исковой давности на 30 дней с даты направления претензии, поскольку в период приостановления течения срока исковой давности ч. 5 ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации действовала в редакции Федерального закона от 02.03.2016 N 47-ФЗ "О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации", предусматривающей обязательный досудебный порядок урегулирования спора по данной категории дел.

Довод ответчика о том, что истцу стало известно о нарушении своих прав 19.10.2012, с момента вынесения Дорогомиловским судом приговора по уголовному делу № 678510, которым установлено, что ипотека в пользу АО «БТА банк» прекращена незаконно на основании поддельного соглашения о расторжении Договора ипотеки, и что срок исковой давности следует исчислять с момента вступления в законную силу приговора – с 12.12.2012, отклоняется.

Вышеуказанный приговор был вынесен в отношении Волкова А.Д., Воротынцева Д.А., Бондаренко А.В. и Белова А.И., которые были признаны виновными в совершении преступления, предусмотренного статьей 159 частью 4 Уголовного Кодекса Российской Федерации, им было назначено наказание в соответствии с положениями действующего уголовного закона.

Соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке и сделка по передаче ЗАО «Русская недвижимость» земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» были признаны недействительными по результатам рассмотрения дела № А41-18365/11. Право залога было восстановлено Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.06.2014 по делу №А41-18365/11. Следовательно, срок исковой давности по настоящему спору подлежит исчислению с 19.06.2014.

Заявленное истцом требование об осуществлении регистрации перехода права собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи деревни Овчинки и земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, площадью 275 000 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи села Константиново от ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» к ЗАО «Русская недвижимость» удовлетворению не подлежит, поскольку согласно нормам действующего законодательства, регистрация прав на недвижимое имущество носит заявительный характер. Доказательства соблюдения истцом порядка обращения с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности, в материалы дела не представлены.

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

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

РЕШИЛ:

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Джи Эйч Пи" передать закрытому акционерному обществу "Русская недвижимость" земельный участок с кадастровым номером 50:28:0010618:20, площадью 248 900 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи деревни Овчинки и земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, площадью 275 000 квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, вблизи села Константиново.

В удовлетворении остальной части заявленных требований отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Джи Эйч Пи" в пользу закрытого акционерного общества "Русская недвижимость" судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 12 000 руб.

Решение может быть обжаловано в установленном законом порядке в Десятый арбитражный апелляционный суд.

Судья **А.Б. Семёнова**

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС17-23750

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 21.02.2018

Судья Верховного Суда Российской Федерации Попов В.В., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (г.Москва) на решение Арбитражного суда Московской области от 26.04.2017 по делу № А41-69214/16, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.07.2017 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 09.11.2017 по тому же делу

по иску закрытого акционерного общества «Бизнес-Элит» (Московская обл., г. Домодедово, далее – общество) к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (далее – управляющая компания) об обязании ответчика передать истцу земельный участок площадью 3 788 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050312:0002, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, дер. Кучино, включенный в состав рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива» под управлением ответчика и осуществить регистрацию перехода права собственности на земельный участок площадью 3 788 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050312:0002, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, дер. Кучино,

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», Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области, Центральный банк Российской Федерации, публичное акционерное общество «Росбанк», конкурсный управляющий ЗАО «Бизнес Элит» Ладога М.С.,

Гущина Татьяна Викторовна и общество с ограниченной ответственностью «АМТ Банк»,

установил:

решением суда первой инстанции от 26.04.2017, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.07.2017 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 09.11.2017, исковые требования удовлетворены в части обязания ответчика передать истцу земельный участок площадью 3 788 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050312:0002, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, дер. Кучино, включенный в состав рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива». В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Управляющая компания обратилась с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, ссылаясь на несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела и представленным доказательствам, а также на нарушение оспариваемыми судебными актами ее прав и законных интересов в результате неправильного применения и толкования судами норм материального и процессуального права.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы, представления судья выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы 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 по изложенным в ней доводам может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Удовлетворяя частично исковые требования, суды руководствовались статьей 1012 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 3 статьи 13 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», пунктами 87, 88 Правил доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива», учитывали вступившее в законную силу постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 10.02.2015 по делу № А41-18363/11 и исходили из того,

что земельный участок обременен залогом в пользу акционерного общества «БТА Банк» и ответчик знал о наличии оснований восстановления права залога банка на спорный земельный участок.

Поскольку в силу закона передача в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге, не допускается, суды пришли к выводу о наличии оснований для обязания ответчика передать истцу земельный участок.

Доводы заявителя о пропуске срока исковой давности, о злоупотреблении истцом правом получили оценку судов со ссылкой на положения норм действующего законодательства применительно к установленным фактическим обстоятельствам дела и были мотивированно отклонены.

Несогласие заявителя с такой оценкой и иное толкование положений закона не является достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке.

Существенных нарушений норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, указанные в жалобе доводы не подтверждают.

Учитывая изложенное, руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

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 Попов В. В.

ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
27 февраля 2018 года Дело № А41-56575/17

Резолютивная часть постановления объявлена 26 февраля 2018 года

Постановление изготовлено в полном объеме 27 февраля 2018 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Боровиковой С.В.,

судей: Коновалова С.А., Немчиновой М.А.,

при ведении протокола судебного заседания: Искендеровой Я.Г.

в судебном заседании участвуют представители:

от общества с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» в лице конкурсного управляющего Целикова Дмитрия Валентиновича - Тимошин В.А., представитель по доверенности от 24.07.2017г.

от ООО УК «Джи Си Ай Эм» - Курашев А.В., представитель по доверенности от 21.12.2017г., Бановска В.Д. представитель по доверенности от 09.11.2016 г.

от Акционерного общества «Банк ТуранАлем» - Стасюк И.В., представитель по доверенности от 29.12.2017г.

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области - представитель не явился, надлежащим образом извещен.

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу Акционерного общества «БТА Банк» на решение Арбитражного суда Московской области от 08 декабря 2017 года по делу № А41-56575/17, принятое судьей А.В. Гриневой,

по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «ЦентрИнвест» в лице конкурсного управляющего Целикова Дмитрия Валентиновича к ООО УК «Джи Си Ай Эм» третьи лица: Акционерное общество «Банк ТуранАлем» (АО «БТА Банк»), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области об 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 но 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.

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.

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.

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.

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.

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

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:

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

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.

Между тем, суд первой инстанции не учел следующее.

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

Пунктом 1 статьи 11 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» установлено, что условия договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом определяются управляющей компанией в стандартных формах и могут быть приняты учредителем доверительного управления только путем присоединения к указанному договору в целом. Присоединение к договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом осуществляется путем приобретения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, выдаваемых управляющей компанией, осуществляющей доверительное управление этим паевым инвестиционным фондом.

В соответствии с пунктами 3, 4 статьи 11 Федерального закона от 29 ноября 2001 года N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего.

В доверительное управление закрытым паевым инвестиционным фондом и биржевым паевым инвестиционным фондом могут быть переданы денежные средства, а также иное имущество, предусмотренное инвестиционной декларацией, содержащейся в правилах доверительного управления соответствующим фондом, если возможность передачи такого имущества установлена нормативными актами Банка России (пункт 2 статьи 13 Федерального закона от 29 ноября 2001 года N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

В соответствии с пунктом 3 статьи 13 Закона об инвестиционных фондах передача в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге, не допускается.

В соответствии со статьей 1014 ГК РФ учредителем доверительного управления является собственник имущества, а в случаях, предусмотренных статьей 1026 настоящего кодекса, другое лицо.

Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему (абзац второй п.1 ст. 1012 ГК РФ).

Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя (п.2 ст.1012 ГК РФ).

Таким образом, обременение имущества доверительным управлением следует за титульным собственником этого имущества. При отчуждении собственником имущества, находящегося в доверительном управлении, происходит не только смена титульного собственника имущества, но и смена учредителя управления в отношении указанного имущества. В любой момент времени учредителем управления является то лицо, которое является собственником находящегося в доверительном управлении имущества.

В связи с изложенным, возврат имущества из доверительного управления может быть осуществлен только лицу, который является собственником возвращаемого имущества.

Согласно п.1 ст.14 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» количество принадлежащих лицу инвестиционных паев определяет размер его доли в праве собственности на имущество, составляющее фонд.

В соответствии с п.2.1, ст. 15 Закона об инвестиционных фондах при государственной регистрации прав на имущество для включения его в состав паевого инвестиционного фонда запись о зарегистрированном праве должна содержать сведения о том, что собственники указанного имущества и данные о них устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре

владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, с указанием названия (индивидуального обозначения) паевого инвестиционного фонда.

В силу указанных норм истец осуществил отчуждение доли в праве собственности на земельное участки путем продажи 12 октября 2010 года всех принадлежащих ему инвестиционных паев компании Стэйттауэр Интерпрайзиз Лимитед, что подтверждается справкой ОАО АКБ «Росбанк» №003531702100010555 от 10.02.2017.

В соответствии со статьей 14 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» инвестиционный пай закрытого паевого инвестиционного фонда удостоверяет также право владельца этого пая требовать от управляющей компании погашения инвестиционного пая и выплаты в связи с этим денежной компенсации, соразмерной приходящейся на него доле в праве общей собственности на имущество, составляющее этот фонд, в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, право участвовать в общем собрании владельцев инвестиционных паев и, если правилами доверительного управления этим фондом предусмотрена выплата дохода от доверительного управления имуществом, составляющим этот фонд, право на получение такого дохода.

Поскольку ЗАО «Русская недвижимость» владельцем инвестиционных паев не является, апелляционный суд приходит к выводу о том, что истец утратил право требования к паевому инвестиционному фонду.

Таким образом, оснований для удовлетворения исковых требований не имелось.

Исходя из изложенного, обжалуемое решение подлежит отмене, а исковые требования удовлетворению не подлежат.

Руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 2 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Московской области от 09 февраля 2018 года по делу №А41-54516/17 отменить.

В удовлетворении исковых требований ЗАО «Русская недвижимость» отказать.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Московского округа в течение двух месяцев со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через суд первой инстанции.

Председательствующий С.А. Коновалов

Судьи В.Ю. Бархатов

С.В. Боровикова

106250_1249637

АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. 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,

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 но адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи деревни Поливаново от ООО «Управляющая компания «Джи Эйч Пи» к ООО «ЦентрИнвест».

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены АО «БТА Банк», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Решением Арбитражного суда Московской области от 08.12.2017, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.02.2018, в удовлетворении заявленных требований отказано.

ООО «ЦентрИнвест» в лице конкурсного управляющего Целикова Д.В. подана кассационная жалоба, согласно которой истец просит решение и

постановление судов первой и апелляционной инстанций отменить, дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

В обоснование доводов жалобы заявитель ссылается на неправильное применение судами норм материального и процессуального права, несоответствие выводов суда установленным по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам.

Представитель конкурсного управляющего Целикова Д.В. в судебном заседании суда кассационной инстанции поддержал доводы жалобы.

Представитель ООО УК «Джи Си Ай ЭМ» возражал против удовлетворения кассационной жалобы, считая решение Арбитражного суда Московской области и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда законными и обоснованными. Представлен письменный отзыв на жалобу.

Представитель АО «БТА Банк» поддержал доводы кассационной жалобы.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в судебное заседание не явилось, считается извещенным в соответствии со статьями 121-123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации о времени и месте судебного разбирательства; дело в соответствии с частью 3 статьи 284 названного Кодекса рассматривается в его отсутствие. Письменный отзыв на жалобу не представлен.

Обсудив доводы кассационной жалобы, проверив в порядке статей 284, 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судами первой и апелляционной инстанций норм материального и процессуального права, а также соответствие выводов в указанных судебных актах фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам, кассационная инстанция пришла к выводу, что обжалуемые решение и постановление подлежат оставлению без изменения, кассационная жалоба – без удовлетворения.

Судами установлено, что ООО «ЦентрИнвест» приобрело 17.08.2010 инвестиционные паи рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива-фонд второй» (далее РЗПИФ), в счет оплаты паев передало принадлежащий обществу на праве собственности земельный участок площадью

29 800 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, городской округ Домодедово, вблизи дер. Поливаново, с кадастровым номером 50:28:0050313:31 в состав имущества, составляющего РЗПИФ.

Согласно акту приема-передачи земельных участков от 17.08.2010 права на земельный участок переданы ООО «Управляющая компания «Флеминг Фэмили энд 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

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

106828_1322073

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",

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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ДЖИ АЙ СИ ЭМ»
119019 • МОСКВА • ГОГОЛЕВСКИЙ БУЛЬВАР • Д.11 ЭТАЖ 1 КОМН. 28А
ТЕЛ + 7 495 646 19 45

Сообщение
об изменении фирменного наименования Управляющей компании.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Ай Си Эм» (ранее именуемое Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи») (далее – Управляющая компания) сообщает об изменении с 08 февраля 2018 года фирменного наименования Управляющей компании.

До изменения полное фирменное наименование Управляющей компании:
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи».

До изменения сокращенное фирменное наименование Управляющей компании:
ООО УК «Джи Эйч Пи».

Новое полное фирменное наименование Управляющей компании:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Ай Си Эм».

Новое сокращенное фирменное наименование Управляющей компании:

ООО УК «Джи Ай Си Эм».

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Ай Си Эм». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-00683 от 29.12.2009, предоставленная ФСФР России бессрочно.
Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива» зарегистрированы ФСФР России «01» апреля 2010 года за № 1764-94163926.
Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Перспектива-фонд второй» зарегистрированы ФСФР России «27» июля 2010 года за № 1852-94169076.
Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «СОДРУЖЕСТВО» зарегистрированы ФСФР России «17» августа 2010 года за № 1874-94167893.
До приобретения инвестиционных паев, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом. Получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах и ознакомиться с правилами доверительного управления паевыми инвестиционными фондами, а также с иными документами можно в помещении управляющей компании по адресу: 119019, г. Москва, Гоголевский бульвар, д.11 этаж 1 комн 28А, тел. (495) 646 1945, факс (495) 646 1945; на сайте компании в сети Интернет: www.gicmuk.ru.
Стоимость инвестиционных паев фондов может, как увеличиваться, так и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем. Ни государство, ни управляющая компания не гарантируют доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Взимание надбавок/скидок уменьшает доходность вложений в паевые инвестиционные фонды.

Генеральный директор
ООО УК «Джи Ай Си Эм» **/Е.В. Барышков/**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ОГРН 1167746592231
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДЖИ АЙ СИ ЭМ"
МОСКВА

Форма № | Р | 5 | 1 | 0 | 0 | 1 |

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
ООО «Эксперт Центр»
«Эксперт Центр» Тарановский И.В.

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

УТВЕРЖДЕН
Решением №1 единственного
учредителя (участника)
от «15» марта 2011 г.

КОПИЯ

У С Т А В

Общества с ограниченной ответственностью

«Эксперт Центр»

г. Москва. 2011 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт Центр», именуемое в дальнейшем по тексту «Общество», создано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации «Об обществах с ограниченной ответственностью» на основании решения № 1 от «15» марта 2011 года.

1.2. Участниками Общества могут быть Российские юридические и физические лица, иностранные граждане и юридические лица в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.3. Общество является юридическим лицом и осуществляет свою деятельность на основании настоящего Устава и действующего законодательства Российской Федерации.

1.4. Полное наименование Общества на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт Центр».

1.5 Сокращенное наименование на русском языке: ООО «Эксперт Центр».

1.6.Полное наименование Общества на английском языке: Expert Centre Limited liability company.

1.7.Сокращенное наименование Общества на английском языке: Expert Centre LLC.

1.8.Общество является коммерческой организацией.

Общество создано на неограниченный срок деятельности.

1.9. Общество вправе в установленном законом порядке и иным нормативно-правовыми актами открывать банковские счета на территории Российской Федерации и за ее пределами. Общество имеет круглую печать, содержащую его полное фирменное наименование на русском языке и указание на его место нахождения. Общество имеет штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему, может иметь товарный знак и другие средства визуальной идентификации.

1.10. Принятие новых участников в состав Общества осуществляется по решению Общего собрания участников.

1.11. Место нахождение и почтовый адрес Общества: РФ, 117638, г. Москва, ул. Криворожская, д. 9.

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Целями деятельности Общества являются расширение рынка товаров и услуг, а также извлечение прибыли.

2.2. Общество вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные законом.

2.3. Предметом деятельности Общества является:

- Деятельность в области права, бухгалтерского учета и аудита, консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления предприятием;
- Оценка стоимости имущества, оценка предприятий как имущественных комплексов, а также предпринимательских рисков.
- Оценка акций, облигаций, патентов, а так же движимого и недвижимого имущества;
- Организация и проведение следующих видов экспертиз:
  - судебная экспертиза;
  - таможенная экспертиза;
  - стоимостная экспертиза;
  - экспертиза ювелирных изделий;
  - автороведческая экспертиза;
  - техническая экспертиза документов;

- экспертиза инновационных разработок и продуктов;
- почерковедческая экспертиза;
- экспертиза восстановления уничтоженных маркировочных обозначений;
- фототехническая экспертиза;
- портретная экспертиза;
- видеофонографическая экспертиза;
- биологическая экспертиза;
- стоматологическая экспертиза;
- автотехническая экспертиза;
- пожарно-техническая экспертиза;
- строительно-техническая экспертиза;
- бухгалтерская экспертиза;
- финансово-экономическая экспертиза;
- финансово-кредитная экспертиза;
- товароведческая экспертиза;
- исследование бытовых электроприборов, технических устройств и систем;
- искусствоведческая экспертиза;
- экспертиза информационных технологий и систем;
- системного анализа события и места происшествия;
- экспертиза договоров;

– Разработка, опробование и изучение новых форм инновационной и коммерческой деятельности;
– Организация инновационной деятельности;
– Юридический консалтинг по всем отраслям права;
– Защита прав и законных интересов клиента в суде и других органах;
– Составление заявлений, договоров, исков, соглашений; контрактов, претензий и других документов, имеющих юридический характер;
– Правовая работа по обеспечению хозяйственной и иной деятельности предприятий, учреждений и организаций любой организационно-правовой формы;
– Обучение специалистов в областях, связанных с юридической и финансовой и строительной деятельностью;
– Представительство в судебных и государственных органах;
– Научно-исследовательская работа в области права;
– Разработка и анализ инвестиционных проектов, составление бизнес-планов;
– Управленческое консультирование, в том числе связанное с реструктуризацией организаций;
– Оптовая торговля через агентов;
– Деятельность агентов по оптовой торговле универсальным ассортиментом товаров;
– Оптовая торговля непродовольственными потребительскими товарами;
– Деятельность агентов по оптовой торговле строительными материалами;
– Оптовая торговля прочими непродовольственными потребительскими товарами;
– Организация оптовой торговли всеми видами товаров;
– Внешнеэкономическая деятельность, экспортно-импортные операции;
– Прочая оптовая торговля;
– Розничная торговля в неспециализированных магазинах;
– Розничная торговля в специализированных магазинах;
– Розничная торговля вне магазинов;

- Розничная торговля строительными материалами;
- Создание оптово-розничных торговых подразделений и предприятий, в соответствии с действующим законодательством;
- Розничная торговля, осуществляемая через телемагазины и компьютерные сети (электронная торговля, включая Интернет);
- Розничная (посылочная) торговля;
- Прочая розничная торговля вне магазинов;
- Научные исследования и разработки в области естественных, технических, общественных и гуманитарных наук;
- Разработка программного обеспечения и консультирование в этой области;
- Обработка данных;
- Деятельность по созданию и использованию баз данных и информационных ресурсов;
- Предоставление различных видов услуг;
- Организация и проведение выставок, выставок-продаж, ярмарок, аукционов, торгов в Российской Федерации и за границей;
- Консалтинговая деятельность;
- Организация рекламы в устной форме, в периодических и специализированных печатных изданиях, по радио и на телевидении;
- Осуществление рекламной деятельности;
- Выпуск рекламной продукции, информационных листов, плакатов, буклетов и т.д.;
- Осуществление посреднической, консалтинговой и т.п. деятельности;
- Разработка, опробование и изучение новых форм инновационной и коммерческой деятельности;
- Проведение маркетинговых исследований, организация совместных производств;
- Организация конференций, семинаров, симпозиумов, деловых встреч, бизнес-туров, круизов как в РФ так и за границей;
- Осуществление подготовки и переподготовки кадров в различных формах обучения;
- Наем персонала;
- Представление коммерческих и деловых интересов зарубежных фирм на территории Российской Федерации;
- Осуществление иных видов хозяйственной деятельности, не противоречащих законодательству Российской Федерации.

Все вышеперечисленные виды деятельности осуществляются в соответствии с действующим законодательством РФ. Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется специальными федеральными законами Российской Федерации, Общество может заниматься только при получении специального разрешения (лицензии). Если условиями предоставления специального разрешения (лицензии) на занятие определенным видом деятельности предусмотрено требование осуществлять такую деятельность как исключительную, то Общество в течение срока действия специального разрешения (лицензии) вправе осуществлять только виды деятельности, предусмотренные специальным разрешением (лицензией), и сопутствующие виды деятельности.

2.4. Общество осуществляет внешнеэкономическую деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.5. Для достижения целей своей деятельности Общество может приобретать права, исполнять обязанности и осуществлять любые действия, которые не будут противоречить действующему законодательству Российской Федерации и настоящему Уставу.

2.6. Общество осуществляет свою деятельность на основании любых, за

исключением запрещенных законодательством, операций, в том числе путем:

- проведения работ и оказания услуг по заказам юридических лиц и граждан, как в России, так и за рубежом на основании заключенных договоров или в инициативном порядке на условиях, определяемых договоренностью сторон;
- поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг в кредит, оказания финансовой или иной помощи на условиях, определенных договоренностью сторон;
- участия в деятельности других юридических лиц путем приобретения их акций, внесения паевых взносов;
- создания совместных предприятий с иностранными юридическими лицами и гражданами в соответствии с действующим законодательством;
- осуществления совместной деятельности с другими юридическими лицами для достижения общих целей.

3. ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЩЕСТВА

3.1. Общество приобретает права юридического лица с момента государственной регистрации Общества в порядке, установленном действующем законодательством Российской Федерации.

3.2. Общество для достижения целей своей деятельности вправе нести обязанности, осуществлять любые имущественные и личные неимущественные права, предоставляемые законодательством Обществам с ограниченной ответственностью, от своего имени совершать любые допустимые законом сделки, быть истцом и ответчиком в суде.

3.3. Общество является собственником имущества, приобретенного в процессе его хозяйственной деятельности. Общество осуществляет владение, пользование и распоряжение находящимся в его собственности имуществом по своему усмотрению в соответствии с целями своей деятельности и назначением имущества.

3.4. Имущество Общества учитывается на его самостоятельном балансе.

3.5. Общество имеет право пользоваться кредитом в рублях и в иностранной валюте.

3.6. Общество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Общество не отвечает по обязательствам государства и участников Общества. Государство не отвечает по обязательствам Общества. Участники Общества отвечают по обязательствам Общества в пределах стоимости принадлежащих им долей в уставном капитале Общества. Участники Общества не отвечают по обязательствам Общества и несут риск убытков, связанных с деятельностью Общества, в пределах стоимости принадлежащих им долей в уставном капитале Общества. Участники не полностью оплатившие доли, несут солидарную ответственность по обязательствам Общества в пределах стоимости неоплаченной части принадлежащих им долей в уставном капитале Общества..

3.7. В случае несостоятельности (банкротства) Общества по вине его участников или по вине других лиц, которые имеют право давать обязательные для Общества указания, либо иным образом имеют возможность определять его действия, на указанных участников или других лиц в случае недостаточности имущества может быть возложена субсидиарная ответственность по его обязательствам.

3.8. Общество может создавать самостоятельно и совместно с другими обществами, товариществами, предприятиями, учреждениями, организациями и гражданами на территории РФ организации с правами юридического лица в любых допустимых законом организационно-правовых формах. Общество вправе иметь дочерние и зависимые общества с правами юридического лица.

3.9. Общество может создавать филиалы и открывать представительства на территории Российской Федерации и за рубежом. Филиалы и представительства создаются решением Общего собрания участников Общества или решением

единственного участника Общества и действуют в соответствии с Положениями о них. Положения о филиалах и представительствах утверждаются Общим собранием участников или единственным участником Общества..

3.10. Создание филиалов и представительств за границей регулируется законодательством Российской Федерации и соответствующих государств.

3.11. Филиалы и представительства не являются юридическими лицами и наделяются основными и оборотными средствами за счет Общества.

3.12. Филиалы и представительства осуществляют деятельность от имени Общества. Общество несет ответственность за деятельность своих филиалов и представительств. Руководители филиалов и представительств назначаются Генеральным директором Общества и действуют на основании выданных Обществом доверенностей. Доверенности руководителям филиалов и представительств от имени Общества выдает Генеральный директор или лицо, его замещающее.

3.13. Зависимые и дочерние общества на территории Российской Федерации создаются в соответствии с законодательством РФ, а за пределами территории России - в соответствии с законодательством иностранного государства по месту нахождения дочернего или зависимого общества, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации. Основания, по которым общество признается дочерним (зависимым), устанавливаются законом.

3.14. Дочернее общество не отвечает по долгам основного Общества. Основное Общество, которое имело право давать дочернему обществу обязательные для него указания, отвечает солидарно с дочерним обществом по сделкам, заключенным последним во исполнение таких указаний. В случае несостоятельности (банкротства) дочернего общества по вине основного Общества, последнее несет при недостаточности имущества дочернего общества субсидиарную ответственность по его долгам.

3.15. Общество самостоятельно планирует свою производственно-хозяйственную деятельность, а также социальное развитие коллектива. Основу планов составляют договоры, заключаемые с потребителями услуг Общества, а также поставщиками материально-технических и иных ресурсов.

3.16. Выполнение работ и предоставление услуг осуществляются по ценам и тарифам, устанавливаемым Обществом самостоятельно.

3.17. Общество имеет право:

-в порядке, установленном законом, участвовать в деятельности и создавать в РФ и других странах хозяйственные общества и другие предприятия и организации с правами юридического лица;

-участвовать в ассоциациях и объединениях других видов;

-участвовать в деятельности и сотрудничать в любой иной форме с международными общественными, кооперативными и иными организациями;

-приобретать и реализовывать продукцию (работы, услуги) других обществ, предприятий, объединений и организаций, а также иностранных юридических лиц, как в РФ, так и за рубежом в соответствии с действующим законодательством;

-осуществлять иные права и исполнять другие обязанности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.18. Общество вправе привлекать для работы российских и иностранных специалистов, самостоятельно определяя формы, размеры и виды оплаты труда.

3.19. Общество в целях реализации технической, социальной, экономической и налоговой политики несет ответственность за сохранность документов (управленческих, финансово-хозяйственных, по личному составу и др.); обеспечивает передачу на государственное хранение документов, имеющих научно-историческое значение, в государственные архивные учреждения в соответствии с действующим законодательством; хранит и использует в установленном порядке документы по личному составу.

Общество выполняет государственные мероприятия по мобилизационной готовности в соответствии с законодательством РФ и города Москвы.

3.20. Для достижения целей своей деятельности Общество может приобретать права, иметь обязанности и осуществлять любые действия, не запрещенные законодательством. Деятельность Общества не ограничивается деятельностью оговоренной в Уставе. Сделки, выходящие за пределы уставной деятельности, но не противоречащие закону, являются действительными.

4. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

4.1. Уставный капитал Общества определяет минимальный размер имущества, гарантирующий интересы его кредиторов, составляет 10 000 (десять тысяч) рублей, что соответствует 100% уставного капитала Общества.

4.2. Уставный капитал должен быть оплачен в течение 1 (одного) года с момента государственной регистрации Общества.

4.3. Имущество, переданное исключенным или вышедшим из Общества участником, в пользование Обществу в качестве оплаты доли в уставном капитале Общества, остается в пользовании Общества в течение срока, на который оно было передано Обществу.

4.4. Отношения участников с Обществом и между собой, а также другие вопросы, вытекающие из права участника на долю в имуществе Общества, регулируются законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом Общества.

4.5. Увеличение уставного капитала Общества допускается только после его полной оплаты. Увеличение уставного капитала Общества может осуществляться за счет имущества Общества и (или) за счет дополнительных вкладов участников Общества, и (или) за счет вкладов третьих лиц, принимаемых в Общество.

4.6. При увеличении уставного капитала за счет имущества Общества увеличивается номинальная стоимость долей всех участников Общества без изменения размеров их долей.

4.7. Общее собрание участников Общества может принять решение об увеличении его уставного капитала на основании заявления участника Общества (заявлений участников Общества) о внесении дополнительного вклада и (или) заявления третьего лица (заявлений третьих лиц) о принятии его в Общество и внесении вклада. Такое решение принимается всеми участниками Общества единогласно.

4.8. Общее собрание участников Общества может принять решение об увеличении уставного капитала Общества за счет дополнительных вкладов участников. Такое решение принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов участников Общества.

4.9. Общество вправе, а в случаях, предусмотренных федеральным законом, обязано уменьшить свой уставный капитал. Уменьшение уставного капитала Общества может осуществляться путем уменьшения номинальной стоимости долей всех участников Общества в уставном капитале Общества и (или) погашения долей, принадлежащих Обществу. Общество не вправе уменьшать свой уставный капитал, если в результате такого уменьшения его размер станет меньше минимального размера уставного капитала, определенного в соответствии с федеральным законом, на дату представления документов для государственной регистрации.

4.10. В случае неполной оплаты уставного капитала Общества в течение года с момента его государственной регистрации Общество должно объявить об уменьшении своего уставного капитала до фактически оплаченного его размера и зарегистрировать его уменьшение в установленном законом порядке или принять решение о ликвидации Общества.

4.11. В течение 30 (тридцати) дней с даты принятия решения об уменьшении своего уставного капитала Общество обязано письменно уведомить об уменьшении уставного

капитала Общества и о его новом размере всех известных ему кредиторов Общества, а также опубликовать в органе печати, в котором публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, сообщение о принятом решении.

4.12. Не допускается освобождение участника Общества от обязанности оплаты доли в уставном капитале Общества, в том числе путем зачета требований к Обществу.

4.13. Количество голосов, которыми обладает участник, прямо пропорционально принадлежащей ему доле в уставном капитале Общества. Доли, принадлежащие Обществу, не учитываются при определении результатов голосования на Общем собрании участников Общества, а также при распределении прибыли и имущества Общества в случае его ликвидации.

4. 14. Увеличение или уменьшение уставного капитала Общества влечет за собой внесение соответствующих изменений в устав Общества в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5. ВЫПУСК ОБЛИГАЦИЙ

5.1. Общество вправе размещать облигации и иные эмиссионные ценные бумаги в порядке, установленном законодательством о ценных бумагах.

Выпуск облигаций Обществом допускается после полной оплаты уставного капитала.

Облигация должна иметь номинальную стоимость. Номинальная стоимость всех выпущенных облигаций не должна превышать размер уставного капитала Общества и (или) величину обеспечения, предоставленного Обществу для этих целей третьими лицами. При отсутствии обеспечения, предоставленного третьими лицами, выпуск облигаций допускается не ранее третьего года существования Общества и при условии надлежащего утверждения годовой бухгалтерской отчетности за два завершенных финансовых года. Указанные ограничения не применяются для выпусков облигаций с ипотечным покрытием и иных случаях, установленных действующим законодательством РФ.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКОВ

6.1. Участник Общества обязан:

6.1.1. Оплатить определенную ему долю в уставном капитале Общества.

6.1.2. Соблюдать требования Устава, выполнять решения органов управления Общества, принятые в рамках их компетенции.

6.1.3. Не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Общества.

6.1.4. Немедленно сообщать Генеральному директору о невозможности оплатить заявленную долю в уставном капитале.

6.1.5. Бережно относиться к имуществу Общества.

6.1.6. Выполнять принятые на себя обязательства по отношению к Обществу и другим участникам.

6.1.7. Оказывать содействие Обществу в осуществлении им своей деятельности.

6.2. Участник имеет право:

6.2.1. Участвовать в управлении делами Общества, в том числе путем участия в Общих собраниях участников, лично либо через своего представителя.

6.2.2. Получать информацию о деятельности Общества и знакомиться с его бухгалтерскими книгами и иной документацией.

6.2.3. Получать пропорционально своей доле в уставном капитале долю прибыли (дивиденды), подлежащей распределению среди участников.

6.2.4. Избирать и быть избранным в органы управления и контрольные органы Общества.

6.2.5. Знакомиться с протоколами Общего собрания и делать выписки из них.

6.2.6. Получать в случае ликвидации Общества часть имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость.

6.2.7. Обжаловать в соответствующие органы Общества действия должностных лиц Общества.

6.2.8. Вносить предложения по повестке дня, отнесенные к компетенции Общего собрания участников.

6.2.9. В любое время выйти из Общества путем отчуждения своей доли Обществу, или потребовать приобретения Обществом доли в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

6.2.10. Продать или осуществить отчуждение иным образом своей доли или части доли в уставном капитале Общества одному или нескольким участникам Общества, либо другому лицу.

6.2.11. Пользоваться иными правами, предоставляемыми участникам общества с ограниченной ответственностью законодательством.

6.3. Число участников Общества не должно быть более пятидесяти.

6.4. Любые соглашения участников Общества, направленные на ограничение прав любого другого участника, по сравнению с правами, предоставляемыми действующим законодательством, ничтожны.

7. ПЕРЕХОД ДОЛИ

7.1. Участник Общества вправе продать или иным образом уступить свою долю в уставном капитале Общества или ее часть одному или нескольким участникам Общества без согласия других участников Общества.

7.2. Участники Общества имеют право продать или уступить иным образом свою долю (часть доли) третьим лицам. При этом участники Общества имеют право преимущественной покупки доли (ее части) в уставном капитале Общества, продаваемой другим участником, по цене предложения третьему лицу и пропорционально размеру своей доли. Если участники Общества не использовали свое преимущественное право покупки доли или части доли, продаваемой участником Общества, то право преимущественной покупки переходит к Обществу.

7.3. Сделка, направленная на отчуждение доли или части доли в Уставном капитале Общества, подлежит нотариальному удостоверению в установленном законом порядке. Несоблюдение нотариальной формы сделки, указанной в настоящем пункте, влечет за собой ее недействительность.

7.4. Доля или часть доли в Уставном капитале Общества переходит к ее приобретателю с момента нотариального удостоверения сделки, направленной на отчуждение доли или части доли в Уставном капитале Общества, либо в случаях, не требующих нотариального удостоверения, с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц соответствующих изменений на основании правоустанавливающих документов.

7.5.Доля участника Общества может быть отчуждена до полной ее оплаты лишь в той части, в которой она уже оплачена.

7.6.Участник, желающий продать свою долю (ее часть), подает соответствующее заявление Генеральному директору Общества, в котором должно быть выражено его намерение продать свою долю (часть доли) третьему лицу и цена продажи. Генеральный директор обязан в течение пяти дней известить других участников о предстоящей продаже доли в целях обеспечения их права преимущественной покупки.

7.7.Участник получает право на отчуждение своей доли (ее части) третьим лицам лишь после того, как другие участники Общества или само Общество в течение одного месяца после извещения о предстоящей продаже доли не воспользуются преимущественным правом покупки доли.

7.8.Истечение срока, указанного в п. 7.5. Устава, является основанием для заключения участником сделки купли-продажи доли с третьими лицами, влекущей переход права на долю, в установленном законом порядке. Заключение сделки купли-продажи доли или части доли является основанием для внесения соответствующих изменений в Устав Общества.

К приобретателю доли (части доли) в уставном капитале Общества переходят все права и обязанности участника Общества, возникшие до уступки указанной доли (части доли), за исключением прав и обязанностей, предусмотренных абзацем вторым п. 2 ст. 8 и абзацем вторым п. 2 ст. 9 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью». Участник, уступивший свою долю (часть доли) в уставном капитале Общества, несет перед Обществом обязанность по оплате доли в уставном капитале Общества, возникшей до уступки указанной доли (части доли), солидарно с ее приобретателем.

7.9.Доли в уставном капитале Общества переходят к наследникам граждан и к правопреемникам юридических лиц, являвшихся участниками Общества, с согласия остальных участников Общества.

7.10.При отказе участников Общества в согласии на переход или перераспределение доли к наследнику (правопреемнику) доля переходит к Обществу. При этом Общество обязано выплатить наследникам (правопреемникам) действительную стоимость доли, определяемую в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.11.Участник Общества вправе передать в залог принадлежащую ему долю (часть доли) в уставном капитале Общества другому участнику Общества или третьему лицу с согласия Общего собрания участников Общества, принятого большинством голосов всех участников. При этом голос участника, который желает заложить свою долю (часть доли), при определении результатов голосования не учитывается.

7.12.Общество не вправе приобретать доли (части долей) в своем уставном капитале, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.13. В случае обращения взыскания на долю (часть доли) участника Общества в уставном капитале Общества по долгам участника Общества, Общество вправе выплатить кредиторам действительную стоимость доли (части доли) участника Общества.

8. ВКЛАДЫ В ИМУЩЕСТВО ОБЩЕСТВА

8.1. Участники Общества обязаны по решению Общего собрания участников вносить вклады в имущество Общества. Такое решение может быть принято большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов участников.

8.2. Вклады в имущество Общества вносятся всеми участниками Общества пропорционально их доле в уставном капитале.

8.3. Вклады в имущество Общества вносятся деньгами, ценными бумагами, другими вещами или имущественными правами либо иными правами, имеющими денежную оценку.

8.4. Вклады в имущество Общества не изменяют размер и номинальную стоимость долей участников Общества в уставном капитале Общества.

9. ПОРЯДОК ВЫХОДА УЧАСТНИКА ИЗ ОБЩЕСТВА

9.1. Участник Общества вправе выйти из Общества независимо от согласия других его участников путем отчуждения своей доли Обществу.

Выходящему из Общества участнику должна быть выплачена действительная стоимость его доли, определяемая на основании данных бухгалтерской отчетности Общества за последний отчетный период. Срок выплаты 3 (три) месяца со дня возникновения соответствующей обязанности.

9.2. Выход участников Общества из Общества, в результате которого в Обществе не остается ни одного участника, а также выход единственного участника Общества из Общества не допускается.

9.3 Выход участника Общества из Общества не освобождает его от обязанности перед Обществом по оплате доли в уставном капитале Общества, возникшей до подачи заявления о выходе участника из Общества.

10. ИСКЛЮЧЕНИЕ УЧАСТНИКА ИЗ ОБЩЕСТВА

10.1. Участники Общества, доли которых в совокупности составляют не менее чем 10% (десять процентов) уставного капитала Общества, вправе потребовать в судебном порядке исключения из Общества участника, который грубо нарушает свои обязанности либо своими действиями (бездействием) делает невозможной деятельность Общества или существенно ее затрудняет.

11. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВОМ. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ.

11.1. Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников. Один раз в год Общество проводит годовое Общее собрание. Проводимые помимо годового Общие собрания участников являются внеочередными.

11.2. К компетенции Общего собрания участников относятся:

11.2.1. Определение основных направлений деятельности Общества, а также принятие решения об участии в ассоциациях и других объединениях коммерческих организаций.

11.2.2. Изменение Устава Общества, в том числе изменение размера уставного капитала Общества, утверждение новой редакции Устава.

11.2.3. Избрание Ревизионной комиссии (Ревизора) Общества и досрочное прекращение ее полномочий.

11.2.4. Избрание исполнительных органов Общества и досрочное прекращение их полномочий, а также принятие решения о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющему, утверждение такого управляющего и условий договора с ним.

11.2.5. Утверждение годовых отчетов годовых бухгалтерских балансов.

11.2.6. Принятие решения о распределении чистой прибыли Общества между участниками Общества.

11.2.7. Утверждение (принятие) документов, регулирующих внутреннюю деятельность Общества (внутренних документов Общества).

11.2.8. Принятие решения о размещении Обществом облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг.

11.2.9. Назначение аудиторской проверки, утверждение аудитора и определение размера оплаты его услуг.

11.2.10. Принятие решения о реорганизации или ликвидации Общества.

11.2.11. Назначение ликвидационной комиссии и утверждение ликвидационных балансов.

11.2.12. Создание филиалов и открытие представительств.

11.2.13. Предоставление участникам дополнительных прав или возложение на участников дополнительных обязанностей.

11.2.14. Возложение дополнительных обязанностей на определенного участника.

11.2.15. Прекращение или ограничение дополнительных прав, предоставленных участнику, а также прекращение дополнительных обязанностей, возложенных на участника.

11.2.16. Утверждение денежной оценки неденежных вкладов в уставный капитал

Общества, вносимых участниками Общества или принимаемыми в Общество третьими лицами.

11.2.17. Залог участником своей доли другому участнику Общества или третьему лицу.

11.2.18. Решение о внесении участниками вкладов в имущество Общества.

11.2.19. Решение о совершении Обществом сделки, в совершении которой имеется заинтересованность согласно ст. 45 ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью", а также решение о совершении крупной сделки согласно ст. 46 ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью".

11.2.20. Распределение доли, принадлежащей Обществу, между участниками Общества или продажа доли, принадлежащей Обществу, некоторым участникам Общества или третьим лицам.

11.2.21. Выплата действительной стоимости имущества участниками Общества при обращении взыскания на долю в уставном капитале одного из участников Общества.

11.2.22. Определение условий оплаты труда Генерального директора и заместителей Генерального директора Общества, а также руководителей филиалов и представительств.

11.2.23. Решение вопросов, предусмотренных п. 11.2.1 - 11.2.22, относится к исключительной компетенции Общего собрания участников Общества.

Решение вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания участников, не может быть передано исполнительному органу.

Общее собрание участников не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня и не отнесенным к его компетенции.

11.3. Решения по вопросам, предусмотренным п.п. 11.2.2, 11.2.12, 11.2.18, принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов участников Общества. Решения по вопросам, предусмотренным п.п. 11.2.10, 11.2.13, 11.2.15, 11.2.16, 11.2.20, 11.2.21, принимаются участниками (представителями участников) единогласно. Решения по вопросам, предусмотренным п.п. 11.2.1, 11.2.3 - 11.2.9, 11.2.11, 11.2.17, 11.2.22, принимаются участниками (представителями участников) большинством голосов от общего числа голосов.

11.4. Решение по вопросу, предусмотренному п. 11.2.14 принимается большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов участников общества, при условии, если участник общества, на которого возлагаются дополнительные обязанности, голосовал за принятие такого решения или дал письменное согласие.

11.5. Решение о совершении сделки, в которой имеется заинтересованность Генерального директора или участника Общества, имеющего более 20% голосов от общего числа голосов участников Общества (п. 11.2.19 Устава), принимается Общим собранием участников большинством голосов от общего числа голосов участников Общества, не заинтересованных в ее совершении. Решение о совершении крупной сделки (п. 11.2.19 Устава), связанной с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения Обществом прямо или косвенно имущества, стоимость которого составляет более 25% стоимости имущества Общества, принимается большинством голосов от общего числа голосов участников Общества.

11.6. Собрание ведет Председатель Общего собрания участников, выбранный из состава участников Общества.

11.7. Решения Общего собрания участников принимаются открытым голосованием.

11.8. Решение Общего собрания участников, принятое с нарушением требований федеральных законов, иных правовых актов РФ, Устава Общества и нарушающее права и законные интересы участника Общества, может быть признано судом недействительным по заявлению участника Общества, не принимавшего участия в голосовании или голосовавшего против оспариваемого решения.

11.9. Если не собран кворум, то собрание распускается. Повторное собрание назначается не позднее чем через 30 дней.

11.10. Очередное Общее собрание участников Общества, на котором утверждаются годовые результаты деятельности Общества, проводится не ранее чем через 2 месяца и не позднее чем через 4 месяца после окончания финансового года.

11.11. Генеральный директор Общества утверждает повестку дня и организует подготовку к проведению Общих собраний участников Общества. Генеральный директор Общества обязан известить участников о дате и месте проведения Общего собрания участников, повестке дня, обеспечить ознакомление участников с документами и материалами, выносимыми на рассмотрение Общего собрания участников, и осуществить другие необходимые действия не позднее чем за 30 дней до даты проведения собрания. Общее собрание участников не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня.

11.12. В период деятельности Общества с одним участником, обязанности общего собрания возлагаются на единственного участника, при этом участник обладает всеми полномочиями, которые предусмотрены настоящим Уставом для Общего собрания участников Общества. Решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания участников Общества, принимаются единственным участником Общества единолично и оформляются письменно.

11.13. Сообщение участникам о проведении Общего собрания участников осуществляется путем направления им заказного письма, которое должно содержать все необходимые сведения, предусмотренные Федеральным законом РФ "Об обществах с ограниченной ответственностью".

11.14. К информации и материалам, подлежащим предоставлению участникам Общества при подготовке Общего собрания участников, относятся: годовой отчет Общества, заключение Ревизионной комиссии (Ревизора) Общества и аудитора по результатам проверки годовых отчетов и годовых бухгалтерских балансов Общества; сведения о кандидатурах на должность Генерального директора, Совета директоров, Ревизионной комиссии, проект изменений и дополнений, вносимых в учредительные документы Общества или учредительные документы Общества в новой редакции; проекты внутренних документов Общества, а также иная информация (материалы), предусмотренная Уставом.

11.15. Любой участник Общества вправе вносить предложения о включении в повестку дня Общего собрания участников Общества дополнительных вопросов не позднее чем за 15 (пятнадцать) дней до его проведения. В этом случае орган или лица, созывающие собрание, обязаны не позднее чем за 10 (десять) дней до его проведения уведомить всех участников Общества заказным письмом.

11.16. Внеочередные собрания созываются Генеральным директором по инициативе Генерального директора, по требованию аудитора, членов Совета директоров, а также участников, обладающих в совокупности не менее чем 10% (десятью процентами) от общего числа голосов участников Общества.

11.17. В случае принятия решения о проведении внеочередного собрания участников Общества указанное собрание должно быть проведено не позднее 45 (сорока пяти) дней со дня получения требования о его проведении. Расходы, связанные с проведением внеочередного собрания, определяются Общим собранием участников.

11.18. Генеральный директор Общества должен в течение 5 (пяти) дней после поступления требования о созыве внеочередного Общего собрания принять решение о созыве или об отказе в созыве Общего собрания участников.

11.19. Решение Генерального директора Общества об отказе от созыва внеочередного Общего собрания участников по требованию участников, членов Совета директоров или аудитора может быть обжаловано в суд.

11.20. В случае если в течение 5 (пяти) дней с даты предъявления требования аудитора или участников, обладающих в совокупности не менее чем 10% (десятью процентами) от общего числа голосов участников, не принято решение о созыве

внеочередного Общего собрания участников или принято решение об отказе от его созыва, внеочередное Общее собрание может быть созвано лицами, требующими его созыва. Все расходы по созыву и проведению такого Общего собрания могут быть возмещены по решению Общего собрания участников Общества за счет средств Общества.

11.21. Голосование на Общем собрании проводится закрыто (тайно), если этого требуют участники, обладающие не менее чем 10% голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на собрании участники (представители участников). В остальных случаях все решения принимаются открытым голосованием.

11.22. Решение Общего собрания участников может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия участников Общества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем заочного голосования (опросным путем). Такое голосование может быть проведено путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, обеспечивающей аутентичность передаваемых и принимаемых сообщений и их документальное подтверждение.

11.23. Решение Общего собрания участников по вопросу утверждения годовых отчетов и годовых бухгалтерских балансов не может быть принято путем проведения заочного голосования.

11.24. Порядок проведения заочного голосования определяется Положением о проведении Общего собрания участников.

11.25. Участник вправе обратиться в суд с заявлением о признании недействительным решения Общего собрания, принятого с нарушением действующего законодательства, Учредительного договора или настоящего Устава, если участник не присутствовал на Общем собрании либо голосовал против принятого решения.

12. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ОБЩЕСТВА

12.1. Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор Общества.

12.2. Срок полномочий Генерального директора составляет 3 (три) года. Генеральный директор может переизбираться неограниченное число раз.

12.3. Генеральный директор обязан в своей деятельности соблюдать требования действующего законодательства Российской Федерации, руководствоваться требованиями настоящего Устава, решениями органов управления Общества, принятыми в рамках их компетенции, а также заключенными Обществом договорами и соглашениями, в том числе заключенным между Генеральный директором и Обществом трудовым договором.

12.4. Генеральный директор обязан действовать в интересах Общества добросовестно и разумно. По требованию участников (участника) он обязан возместить убытки, не обусловленные обычным коммерческим риском, причиненные им Обществу, если иное не вытекает из закона или договора.

12.5. Генеральный директор руководит текущей деятельностью Общества и решает все вопросы, которые не отнесены настоящим Уставом и законом к компетенции Общего собрания участников Общества.

12.6. Генеральный директор Общества:

- без доверенности действует от имени Общества, в том числе представляет его интересы и совершает сделки;
- выдает доверенности на право представительства от имени Общества, в том числе доверенности с правом передоверия;
- издает приказы о назначении на должности работников Общества, об их переводе и увольнении, применяет меры поощрения и налагает дисциплинарные взыскания;
- рассматривает текущие и перспективные планы работ;

- обеспечивает выполнение планов деятельности Общества;

- утверждает правила, процедуры и другие внутренние документы Общества, за исключением документов, утверждение которых отнесено настоящим Уставом к компетенции Общего собрания участников Общества;

- определяет организационную структуру Общества;

- организует созыв очередного и внеочередного Общего собрания участников;

- обеспечивает выполнение решений Общего собрания участников;

- подготавливает материалы, проекты и предложения по вопросам, выносимым на рассмотрение Общего собрания участников;

- распоряжается имуществом Общества в пределах, установленных Общим собранием участников, настоящим Уставом и действующим законодательством;

- утверждает штатные расписания Общества, филиалов и представительств Общества;

- открывает расчетный, валютный и другие счета Общества в банковских учреждениях, заключает договоры и совершает иные сделки, выдает доверенности от имени Общества;

- утверждает договорные тарифы на услуги и продукцию Общества;

- организует бухгалтерский учет и отчетность;

- представляет на утверждение Общему собранию участников годовой отчет и баланс Общества;

- принимает решения по другим вопросам, связанным с текущей деятельностью Общества.

12.7. Генеральным директором может быть избран участник (представитель участника - юридического лица) Общества, либо любое другое лицо, обладающее, по мнению большинства участников Общества, необходимыми знаниями и опытом.

12.8. Контракт с Генеральным директором от имени Общества подписывается лицом, председательствовавшим на Общем собрании участников Общества, на котором был избран Генеральный директор, или одним из участников Общего собрания участников Общества, уполномоченным решением Общего собрания участников Общества.

12.9. Заместители Генерального директора назначаются Генеральным директором в соответствии со штатным расписанием и возглавляют направления работы в соответствии с распределением обязанностей, утверждаемым Генеральным директором. Заместители Генерального директора действуют в пределах своей компетенции по доверенности от имени Общества. При отсутствии Генерального директора, а также в иных случаях, когда Генеральный директор не может исполнять своих обязанностей, его функции исполняет назначенный им заместитель.

13. УЧЕТ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

13.1.Ревизионная комиссия (Ревизор) Общества осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Генерального директора и других должностных лиц органов управления Обществом, а также его филиалов и представительств.

13.2. Ревизионная комиссия (Ревизор) общества избирается общим собранием сроком на 3 года. Ревизионная комиссия избирается в количестве трех человек. Генеральный директор и члены Совета директоров не могут одновременно быть членами ревизионной комиссии (Ревизором) Общества.

13.3. Для проверки и подтверждения правильности годовых отчетов и бухгалтерских балансов Общество вправе по решению Общего собрания участников привлекать профессионального аудитора (аудиторскую фирму), не связанного имущественными интересами с Обществом, лицом, осуществляющим функции Генерального директора, и участниками Общества.

13.4. Аудиторская проверка может быть проведена также по требованию любого

участника. В случае проведения такой проверки оплата услуг аудитора осуществляется за счет участника Общества, по требованию которого она проводится.

13.5. Привлечение аудитора для проверки и подтверждения правильности годовых отчетов и бухгалтерских балансов Общества обязательно в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

13.6. Аудитор проводит проверку годовых отчетов и бухгалтерских балансов Общества до их утверждения Общим собранием участников Общества. Общее собрание участников не вправе утверждать годовые отчеты и бухгалтерские балансы Общества при отсутствии заключений аудитора.

13.7. Аудитор вправе привлекать к своей работе экспертов и консультантов, работа которых оплачивается за счет Общества.

13.8. Аудитор обязан потребовать созыва внеочередного Общего собрания участников, если возникла серьезная угроза интересам Общества.

14. ИМУЩЕСТВО, УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ

14.1. Имущество Общества образуется за счет вкладов в уставный капитал, а также за счет иных источников, предусмотренных действующим законодательством РФ. В частности, источниками образования имущества Общества являются:

- уставный капитал Общества;
- доходы, получаемые от оказываемых Обществом услуг;
- кредиты банков и других кредиторов;
- вклады участников;
- безвозмездные или благотворительные взносы и пожертвования организаций, предприятий, граждан;
- иные источники, не запрещенные законодательством.

14.2. Общество вправе образовывать резервные и иные фонды, отчисления в которые осуществляются в размерах и порядке, установленных Общим собранием участников.

14.3. Имущество Общества может быть изъято только по вступившему в законную силу решению суда.

14.4. Общество может объединить часть своего имущества с имуществом иных юридических лиц для совместного производства товаров, выполнения работ и оказания услуг, а также в иных целях, не запрещенных законом.

14.5. Общество осуществляет учет результатов работ, ведет оперативный, бухгалтерский и статистический учет по нормам, действующим в Российской Федерации.

14.6. Организацию документооборота в Обществе осуществляет Генеральный директор.

14.7. По месту нахождения исполнительного органа Общество хранит следующие документы:

- учредительные документы Общества, а также изменения и дополнения;
- протокол (протоколы) Общего собрания учредителей Общества, содержащий решение о создании Общества и об утверждении денежной оценки неденежных вкладов в уставный капитал, а также иные решения, связанные с созданием Общества;
- документ, подтверждающий государственную регистрацию Общества;
- документы, подтверждающие права Общества на имущество, находящееся на его балансе;
- внутренние документы;
- Положения о филиалах и представительствах;
- документы, связанные с эмиссией облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг;
- протоколы Общих собраний участников, заседаний Совета директоров и Ревизионной комиссии (Ревизора);
- заключения Ревизионной комиссии (Ревизора), аудитора, государственных и

комиссии принимается Общим собранием по предложению Генерального директора.

16.7. Общее собрание участников ликвидируемого общества принимает решение о ликвидации Общества и назначении ликвидационной комиссии.

16.8. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят все полномочия по управлению делами Общества, в том числе по представлению Общества в суде.

16.9. Все решения ликвидационной комиссии принимаются простым большинством голосов от общего числа членов комиссии. Протоколы заседаний ликвидационной комиссии подписываются Председателем и Секретарем.

16.10. Председатель ликвидационной комиссии представляет Общество по всем вопросам, связанным с ликвидацией Общества, в отношениях с кредиторами, должниками Общества и с участниками, а также с иными организациями, гражданами и государственными органами, выдает от имени Общества доверенности и осуществляет другие необходимые исполнительно-распорядительные функции.

16.11. Если имеющиеся у Общества денежные средства недостаточны для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу имущества Общества с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

16.12. Оставшиеся после удовлетворения требований кредиторов имущество Общества передается его участникам, имеющим вещные права на это имущество или обязательственные права в отношении Общества.

16.13. При реорганизации или прекращении деятельности Общества все документы (управленческие, финансово-хозяйственные, по личному составу и др.) передаются в соответствии с установленными правилами предприятию-правопреемнику.

При отсутствии правопреемника документы постоянного хранения, имеющие научно-историческое значение, передаются на государственное хранение в государственные архивные учреждения, документы по личному составу (приказы, личные дела, лицевые счета и т.п.) передаются на хранение в архив административного округа, на территории которого находится Общество. Передача и упорядочение документов осуществляется силами и за счет средств Общества в соответствии с требованиями архивных органов.

16.14. Ликвидация Общества считается завершенной, а Общество - прекратившем существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

17. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

17.1. Изменения и дополнения в настоящий Устав могут быть внесены или Устав утвержден в новой редакции решением Общего собрания участников Общества в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Уставом Общества.

17.2.Если какое-либо из положений настоящего Устава становится недействительным в результате изменения законодательства Российской Федерации, то это не затрагивает действительности остальных положений настоящего Устава.

КОПИЯ

Межрайонная инспекция ФНС России №46
по г. Москве

наименование регистрирующего органа
в Единый государственный реестр юридических
лиц внесена запись

«14 ИЮН 2011» 200 года

ОГРН 1117746457668

ГРН

Оригинал документа хранится в регистрирующем
(налоговом) ГЛАВНЫЙ ГОСНАЛОГ
ИНСПЕКТОР
должность должностного лица
регистрирующего органа
ТЕРНОВСКАЯ О.Г.
фамилия, инициалы
подпись

Прошито и пронумеровано 18 листов
Заявитель
Общество с ограниченной ответственностью
«Экспертт Центр»
И.В. Тернавский

Пронумеровано, прошито и скреплено печатью на
(восемнадцать) 18 листах

Абсолют

Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

ПОЛИС № 022-073-002875/18

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002875/18 от 07.11.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	*ООО «Эксперт Центр»*
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*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	*5 000 (Пять тысяч) рублей*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	*с «15» ноября 2018 г. по «14» ноября 2019 г.*
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки,* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:* *- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;* *- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п 3.2 Договора*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.

_____ *(Потапова Е.Ю.)*
м.п.
«07» ноября 2018г.

Страхователь:
ООО «Эксперт Центр»
Генеральный директор на основании Устава

_____ *(Терновский И.В.)*
м.п.
«07» ноября 2018г.

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 288-с 29 июня 2001 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Город Москва
Финансовая академия
при Правительстве
Российской Федерации

ДИПЛОМ

ВВС 0431813

Решением
Государственной экзаменационной комиссии

от 20 июня 2001 года

Горбенко
Марии Александровне

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ
по специальности
„Финансы и кредит"

Председатель Государственной
экзаменационной комиссии

Ректор

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
наименование органа записи актов гражданского состояния
Управление ЗАГС Мытищинского района

Дата выдачи « 6 » октября 2001 г.

М.П.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния Боронина Н.Г.

I-ИК № 676141

МГГ. 1998.

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 477

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Соколовой Марии Александровне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „29" ноября 2010 г. по „15" декабря 2010 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО „Московская финансово-промышленная академия (МФПА)" (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе „Офисная деятельность" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часа (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в(на) нет (наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет (наименование темы)

М. П.

Ректор (директор)

Секретарь

Город Москва год 2010

МПФ Гознака. 1996.

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. **№ 1659-08**

Дата *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 — **Петровская Е.В.**

Должность уполномоченного лица *(Ф.И.О.)*

Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007902-1 «29» марта 2018 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 по организации подготовки управленческих кадров»

от «29» марта 2018 г. № 57

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «29» марта 2021 г.

ТРУДОВОЙ ДОГОВОР N 3
с оценщиком

г. Москва "01" октября 2018 г.

ООО «Эксперт Центр» именуемое в дальнейшем "Работодатель", в лице Генерального директора Терновского И.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданка РФ **Соколова Мария Александровна,** № в реестре 1061 НП «Саморегулируемая организация ассоциации Российских магистров оценки», именуемый в дальнейшем "Работник", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Работодатель поручает, а Работник принимает на себя выполнение трудовых обязанностей в должности оценщика.

1.2. Работа по настоящему договору является для Работника на условиях совместительства;

1.3. Труд Работника по настоящему договору осуществляется в нормальных условиях. Трудовые обязанности Работника не связаны с выполнением тяжелых работ, работ в местностях с особыми климатическими условиями, работ с вредными, опасными и иными особыми условиями труда.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Работник должен приступить к выполнению своих трудовых обязанностей с "01" октября 2018 г.

2.2. Настоящий договор заключен на неопределенный срок.

3. УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ ТРУДА РАБОТНИКА

3.1. За выполнение трудовых обязанностей Работнику устанавливается заработанная плата в размере не превышающей 50% от стоимости выполненной работы по договору.

3.2. Заработная плата Работнику выплачивается путем выдачи наличных денежных средств в кассе Работодателя (путем перечисления на счет Работника в банке).

3.3. Из заработной платы Работника могут производиться удержания в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.4. По семейным обстоятельствам и другим уважительным причинам Работнику на основании его письменного заявления может быть предоставлен отпуск без сохранения заработной платы продолжительностью, установленной трудовым законодательством Российской Федерации.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ РАБОТНИКА

5.1. Работник обязан:

5.1.1. Добросовестно исполнять следующие должностные обязанности:

- оказывать услуги по оценке в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности», Федеральными стандартами оценки, стандартами СРО в которой состоит оценщик;

5.1.2. Соблюдать трудовую дисциплину.

5.1.3. Соблюдать требования по охране труда и обеспечению безопасности труда.

5.1.4. Бережно относиться к имуществу Работодателя и других работников.

5.1.5. Незамедлительно сообщать Работодателю либо непосредственному руководителю о возникновении ситуации, представляющей угрозу жизни и здоровью людей, сохранности имущества Работодателя.

5.1.6. Не давать интервью, не проводить встречи и переговоры, касающиеся деятельности Работодателя, без предварительного разрешения руководства.

5.1.7. Не разглашать сведения, составляющие коммерческую тайну Работодателя.

5.2. Работник имеет право на:

5.2.1. Предоставление ему работы, обусловленной настоящим договором.

5.2.2. Своевременную и в полном объеме выплату заработной платы в соответствии со своей квалификацией, сложностью труда, количеством и качеством выполненной работы.

5.2.3. Обязательное социальное страхование в случаях, предусмотренных федеральными законами.

5.2.4. Иные права, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ РАБОТОДАТЕЛЯ

6.1. Работодатель обязан:

6.1.1. Соблюдать законы и иные нормативные правовые акты, локальные нормативные акты, условия настоящего договора.

6.1.2. Предоставлять Работнику работу, обусловленную настоящим договором.

6.1.3. Обеспечивать Работника оборудованием, документацией и иными средствами, необходимыми для исполнения им трудовых обязанностей.

6.1.4. Выплачивать в полном размере причитающуюся Работнику заработную плату в сроки, установленные Правилами внутреннего трудового распорядка.

6.1.5. Обеспечивать бытовые нужды Работника, связанные с исполнением им трудовых обязанностей.

6.1.6. Осуществлять обязательное социальное страхование Работника в порядке, установленном федеральными законами.

6.1.7. Исполнять иные обязанности, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Работодатель имеет право:

6.2.1. Поощрять Работника за добросовестный эффективный труд.

6.2.2. Требовать от Работника исполнения трудовых обязанностей, определенных в должностной инструкции, бережного отношения к имуществу Работодателя и других работников, соблюдения Правил внутреннего трудового распорядка.

6.2.3. Привлекать Работника к дисциплинарной и материальной ответственности в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.4. Принимать локальные нормативные акты.

6.2.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, локальными нормативными актами.

7. СОЦИАЛЬНОЕ СТРАХОВАНИЕ РАБОТНИКА

7.1. Работник подлежит социальному страхованию в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

8. ГАРАНТИИ И КОМПЕНСАЦИИ

8.1. На период действия настоящего договора на Работника распространяются все гарантии и компенсации, предусмотренные трудовым законодательством Российской Федерации, локальными актами Работодателя и настоящим договором.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Работником своих обязанностей, указанных в настоящем договоре, нарушения трудового законодательства,

Правил внутреннего трудового распорядка Работодателя, иных локальных нормативных актов Работодателя, а также причинения Работодателю материального ущерба он несет дисциплинарную, материальную и иную ответственность согласно трудовому законодательству Российской Федерации, а также Федеральному закону об «Оценочной деятельности».

9.2. Работник несет материальную ответственность как за прямой действительный ущерб, непосредственно причиненный им Работодателю, так и за ущерб, возникший у Работодателя в результате возмещения им ущерба иным лицам.

9.3. Работодатель несет материальную и иную ответственность согласно действующему законодательству Российской Федерации.

9.4. В случаях, предусмотренных в законе, Работодатель обязан компенсировать Работнику моральный вред, причиненный неправомерными действиями и (или) бездействием Работодателя.

10. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий трудовой договор может быть прекращен по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Во всех случаях днем увольнения Работника является последний день его работы.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Условия настоящего трудового договора носят конфиденциальный характер и разглашению не подлежат.

11.2. Условия настоящего трудового договора имеют обязательную юридическую силу для сторон с момента его подписания сторонами. Все изменения и дополнения к настоящему трудовому договору оформляются двусторонним письменным соглашением.

11.3. Споры между сторонами, возникающие при исполнении трудового договора, рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

11.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим трудовым договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, регулирующим трудовые отношения.

11.5. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится у Работодателя, а другой - у Работника.

12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Работник:	**Работодатель:**
Соколова Мария Александровна	Юридический адрес: 117638, г. Москва, ул. Криворожская, д.9.
паспорт 46 02 282762	ОГРН 1117746456068,
выдан 1 Мытищинским отделом милиции Московской области 17.01.2002г.	дата регистрации 14.06.2011
	ИНН 7726677878, КПП 772601001
Прож. по адр.: Московская область, г.Мытищи, ул.В.Волошиной, д.46, кв.140	Р/с 40702810300310140165
	Филиале «Центральный» Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в г. Москве
	БИК 044525411
	e-mail: Тел.

_____ М.А. Соколова

_____ И.В. Терновский

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-059244/18

«12» августа 2018 г. **г. Москва**

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Соколова Мария Александровна**
Паспортные данные: **Паспорт Гражданина РФ серии 46 02 № 282762 выдан 1 Мытищинским отделением милиции Московской области 17.01.2002г.**
Адрес регистрации: Московская область, г. Мытищи, ул. Веры Волошиной, дом 46, кв. 140

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):

3.1. С **«07» сентября 2018 года** по **«06» сентября 2019 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек).**
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек).**

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. **1 110,00 (Одна тысяча сто десять рублей 00 копеек)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«07» сентября 2018 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Соколова Мария Александровна
От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: _____
(Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АВ 7552768 от 18.04.2018 г.)

Для страховых документов
ИНГОССТРАХ Ingosstrakh
For insurance documents
№ 316

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

25.02.2019 №71-02/19

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Соколовой Марии Александровны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Соколова Мария Александровна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

08.02.2008 г. за регистрационным № 1061
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Наличие дисциплинарных взысканий с указанием причин: за нарушение требований по предоставлению информации и уплате взносов или за нарушения в отчетах	Нет

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **25.02.2019**

Дата составления выписки **25.02.2019**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля _____ М.А. Власова

М.П.