

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

тел. 8 (495) 600-98-60 факс 8 (495) 600-99-42

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

26 июля 2017 года

Дело № А40-190955/14-123-281Б

Резолютивная часть определения оглашена 24 июля 2017 года

Определение в полном объеме изготовлено 26 июля 2017 года

Арбитражный суд города Москвы в составе:

Судьи Злобиной Е.А.,

протокол судебного заседания вел секретарь судебного заседания Оборина Е.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ЗАО «АЛЪЯНСТРАНССТРОЙ» (ОГРН 1037739035454, ИНН 7705399919) заявления представителя участника должника и конкурсного управляющего о разрешении разногласий, ходатайство Хачатуряна Т.М. о вызове свидетеля,

с участием лиц согласно протоколу судебного заседания,

УСТАНОВИЛ:

В Арбитражный суд города Москвы 19.11.2014 года поступило заявление Публичного акционерного общества «Ханты-Мансийский банк Открытие» о признании несостоятельным (банкротом) ЗАО «АЛЪЯНСТРАНССТРОЙ»; определением суда от 25.11.2014 года принято заявление кредитора и возбуждено производство по делу № А40-190955/14-123-281Б.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 25.02.2015 года в отношении ЗАО «АЛЪЯНСТРАНССТРОЙ» введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Баськов Евгений Степанович (ИНН 720207509237). Определением Арбитражного суда города Москвы от 13.11.2015 года в отношении ЗАО «АЛЪЯНСТРАНССТРОЙ» введено внешнее управление сроком на восемнадцать месяцев. Внешним управляющим утвержден Баськов Евгений Степанович (ИНН 720207509237). Решением Арбитражного суда города Москвы от 19.07.2016 года ЗАО «АЛЪЯНСТРАНССТРОЙ» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства. Определением суда от 31.08.2016 года утвержден конкурсным управляющим ЗАО «АЛЪЯНСТРАНССТРОЙ» арбитражный управляющий Баськов Евгений Степанович (ИНН 720207509237).

В настоящем судебном заседании рассматриваются заявления представителя участника должника и конкурсного управляющего о разрешении разногласий, ходатайство Хачатуряна Т.М. о вызове свидетеля.

В судебном заседании представитель участника должника поддержала ходатайство о вызове свидетеля, представила для приобщения к материалам дела дополнительные возражения.

Представитель ПАО Банк «ФК Открытие» представила для приобщения к материалам дела письменные пояснения, поддержала позицию, изложенную в письменных пояснениях.

Представитель конкурсного управляющего поддержала позицию ПАО Банк «ФК Открытие».

Выслушав мнение представителей участвующих в деле лиц, исследовав и оценив письменные материалы дела в их совокупности, суд пришел к следующим выводам.

В соответствии с ч. 1 ст. 55 АПК РФ экспертом в арбитражном суде является лицо, обладающее специальными знаниями по касающимся рассматриваемого дела вопросам и назначенное судом для дачи заключения в случаях и в порядке, которые предусмотрены настоящим Кодексом.

По ходатайству лица, участвующего в деле, или по инициативе арбитражного суда эксперт может быть вызван в судебное заседание (ч. 3 ст. 86 АПК РФ). Вызов эксперта в суд является правом, а не обязанностью суда.

В обоснование ходатайства о вызове в качестве свидетеля эксперта Исаевой Анны Сергеевны участником должника указано на наличие противоречий в представленном экспертном заключении.

С учетом полноты выводов эксперта по поставленным перед ним вопросам, и непредставления участником должника доказательств в обоснование возражений, суд не усматривает оснований для вызова эксперта в судебное заседание.

Сомнения лица, участвующего в деле, в компетенции эксперта и несогласие с изложенными в экспертном заключении выводами при отсутствии доказательств недостоверности содержащихся в заключении выводов, не исключают возможность исследования заключения эксперта в качестве доказательства по делу.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 25.02.2015 года признано обоснованным требование Публичного акционерного общества «Ханты-Мансийский банк «Открытие» и включено в третью очередь реестра требований кредиторов должника в размере 221 226 522,53 руб., из них неустойка в сумме 2 651 993,38 руб. с учетом п. 3 ст. 137 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Определением Арбитражного суда города Москвы от 31.07.2015 года признано обоснованным и включено в третью очередь реестра требований кредиторов ЗАО «АЛЬЯНСТРАНССТРОЙ» требование ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие» в размере 2 410 674 731, 34 руб.

Указанным определением (с учетом определения об исправлении опечатки от 14.09.2016 года) установлено, что должник передал кредитору в ипотеку имущество.

В Арбитражный суд города Москвы 20.01.2017 года поступило заявление участника должника о разрешении разногласий, в котором заявитель просит суд: разрешить разногласия относительно порядка и условий продажи заложенного имущества ЗАО «АльянсТрансСтрой»; утвердить пункт 4 Положения о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества, принадлежащего ЗАО «АльянсТрансСтрой» и являющегося предметом залога в части начальной продажной цены имущества в следующей редакции: 4.1. Предмет залога 1 - 391 750 206 руб. (с учетом НДС); 4.2. Предмет залога 2 - 25 021 777,3 руб. (с учетом НДС); 4.3. Предмет залога 3 - 73 832 611,6 руб. (с учетом НДС); 4.4. Предмет залога 4 - 32 555 996, 08 руб. (с учетом НДС); 4.5. Предмет залога 5 - 10 364 5934 руб. (с учетом НДС); 4.6 Предмет залога 6- 338 160 057, 6 руб. (с учетом НДС) 4.7. Предмет залога 7 - 300 261 327, 6 руб. (с учетом НДС); исключить пункт 15 из Положения о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества, принадлежащего ЗАО «АльянсТрансСтрой» и являющегося предметом залога «Конкурсный управляющий открывает в ПАО Банк «ФК Открытие» специальный банковский счет Должника, предназначенный только для учета денежных средств, вырученных от реализации предмета залога 1-7»; утвердить пункт 18 Положения о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества, принадлежащего ЗАО «АльянсТрансСтрой» и являющегося предметом залога в следующей редакции: 18. В случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися, договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае не заключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов, продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения; 18.1 Начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере на десять процентов ниже начальной цены продажи имущества, установленной на первоначальных торгах; 18.2 Величина снижения начальной цены продажи имущества, выставленного на торги посредством публичного предложения устанавливается в размере - 5 (Пять) % от начальной цены, определенной для публичного предложения; Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена - 10 (Десять) рабочих дней.

Конкурсный управляющий должника обратился 31.01.2017 года в арбитражный суд с заявлением о разрешении разногласий, в котором конкурсный управляющий просит суд установить начальную продажную цену предмета залога в размере 356 961 865 руб.

Порядок рассмотрения разногласий, заявлений, ходатайств, жалоб в деле о банкротстве регламентирован нормами ст. 60 Закона о банкротстве. В соответствии с п. 3 ст. 126 Закона о банкротстве представители собственника имущества должника - унитарного предприятия, а также учредителей (участников) должника в ходе конкурсного производства обладают правами лиц, участвующих в деле о банкротстве.

Согласно п. 6 ст. 18.1, п. 4 ст. 138 Закона о банкротстве и п. 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2009 года № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» продажа заложенного имущества осуществляется конкурсным управляющим в порядке, предусмотренном п. 4, 5, 8 - 19 ст. 110, п. 3 ст. 111 указанного Закона.

Порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества, в той мере, в которой это допускается

указанными положениями Закона о банкротстве. При этом собрание кредиторов не вправе определять порядок и условия продажи заложенного имущества.

В силу п. 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2009 года № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя», установлено, что на основании абз. 2 п. 2 ст. 131 Закона о несостоятельности (банкротстве)» отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога. Полученная оценка заложенного имущества учитывается при определении начальной продажной цены предмета залога в соответствии с действующим законодательством.

Исходя из смысла ст. ст. 110, 111, 138 Закона о банкротстве реализация предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется под контролем суда, рассматривающего дело о банкротстве, в целях получения максимальной выручки в интересах всех кредиторов должника, начальная продажная цена предмета залога должна быть указана судом в определении о порядке и условиях продажи заложенного имущества.

В рамках настоящего обособленного спора проведена судебная экспертиза стоимости имущества, являющегося предметом залога.

Как следует из поступившего в суд 29.05.2017 года экспертного заключения, рыночная стоимость объектов недвижимости, по состоянию на 04.05.2017 года составляет:

№ п/п	Наименование объекта недвижимого имущества	Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Объект незавершенного строительства, площадь объекта 2219,2 кв.м., степень готовности 83 %	ХМАО - Югра. г Ханты-Мансийск, ул. Студенческая, (участок № 1). кадастровый номер: 86:12:0202008:282	2219,2	142 089 22
2	Права аренды на земельный участок, площадью 18 916 кв.м.		18916	23 380 176
3	Объект незавершенного строительства, площадь объекта 2326,3 кв.м., степень готовности 5 %	ХМАО - Югра, г. Нефтеюганск, мкр-н 4.земельный участок № 1 (строительный)	2326,3	7 931 093
4	Права аренды на земельный участок, площадью 12799 кв.м.		12799	15 819 564
5	Объект незавершенного строительства, площадь объекта: 2425 кв.м., степень готовности 68 %	ХМАО - Югра. Нефтеюганский район, пос. Каркатеевы. ул. Центральная, строен. 41 .кадастровый номер: 86:08:020101:1490	2425	45 681 132
6	Права аренды на земельный участок, площадью 6473 кв.м.		6473	7 780 546
7	Объект незавершенного строительства, площадь объекта: 1965 кв.м., степень готовности 8 %	ХМАО - Югра. Нефтеюганский р-н, пгт. Пойковский. мкр-н 6, земельный участок № 3, кадастровый номер: 86:08:0020303:1027	1965	16 267 485
8	Права аренды на земельный участок, площадью 13505 кв.м.		13505	14 544 885
9	Объект незавершенного строительства, площадь объекта: 3387,8 кв.м., степень готовности 66 %	ХМАО - Югра. Нефтеюганский район, п. Сингапай. участок находится примерно в 71 м по направлению на запад от ориентира (жилой дом № 47), расположенного за пределами участка (далее - Предмет залога 5), кадастровый номер 86:08:020501:1201	3387,8	53 689 749
10	Права аренды на земельный участок, площадью 8788 кв.м.		8788	10 563 176
11	Объект незавершенного строительства,	ХМАО - Югра, г. Ханты-	2353,4	172 397 87

	площадь объекта: 2353,4 кв.м., степень готовности 69 %	Мансийск, район Учхоза, (участок 9), кадастровый номер: 86:12:0202004:273		
12	Права аренды на земельный участок, площадью 34694 кв.м.		34694	42 881 784
13	Объект незавершенного строительства, площадь объекта: 6434 кв.м., степень готовности 60 %	ХМАО - Югра, г. Нефтеюганск, мкр-н 11, уч. 130. кадастровый номер: 86:20:000039:58	6434	152 276 98
14	Права аренды на земельный участок, площадью 17272 кв.м.		17272	21 348 192
	Итого:			726 651 87

В соответствии со ст. 32 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127-ФЗ (ред. от 29.12.2014 года) «О несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту – Закон о банкротстве) дела о банкротстве юридических лиц рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными законодательством РФ о банкротстве.

Арбитражный суд принимает только те доказательства, которые имеют отношение к рассматриваемому делу. Обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами (ч. 1 ст. 67, ст. 68 АПК РФ).

В силу ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы. Каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений (ч. 1 ст. 65 АПК РФ). Стороны пользуются равными правами на представление доказательств и несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий (ч. 2 ст. 8, ч. 2 ст. 9 АПК РФ). Согласно ч. 2 ст. 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.

При указанных обстоятельствах, суд полагает необходимым определить начальную продажную цену имущества, являющегося предметом залога, в размере, установленном в заключении эксперта.

Поскольку разногласия между лицами, участвующим в деле, сводятся к различной начальной стоимости предметов залога, по содержанию Предложение разногласий не вызвало, ссуд отказывает в удовлетворении заявления участника должника в остальной части.

На основании ст. ст. 4, 32, 16, 60, 61, 110, 111, 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и руководствуясь ст. ст. 48, 64-71, 156, 184, 223 АПК РФ, арбитражный суд,

ОПРЕДЕЛИЛ:

В удовлетворении ходатайства участника должника о вызове в качестве свидетеля эксперта Исаевой Анны Сергеевны – отказать.

Разрешить разногласия, возникшие между участником должника и конкурсным кредитором ПАО Банк «ФК Открытие».

Установить начальную цену продажи заложенного имущества ЗАО «АЛЪЯНСТРАНССТРОЙ» в общем размере 726 651 873 руб., а именно:

№ п/п	Наименование объекта недвижимого имущества	Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Объект незавершенного строительства, площадь объекта 2219,2 кв.м., степень готовности 83 %	ХМАО - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Студенческая, (участок № 1).	2219,2	142 089 226
2	Права аренды на земельный участок, площадью 18 916 кв.м.	кадастровый номер: 86:12.0202008:282	18916	23 380 176
3	Объект незавершенного	ХМАО - Югра, г.	2326,37	931 093

	строительства, площадь объекта 2326,3 кв.м., степень готовности 5 %	Нефтеюганск, мкр-н 4.земельный участок № 1 (строительный)		
4	Права аренды на земельный участок, площадью 12799 кв.м.		12799	15 819 564
5	Объект незавершенного строительства, площадь объекта: 2425 кв.м., степень готовности 68 %	ХМАО - Югра. Нефтеюганский район, пос. Каркатеевы. ул. Центральная, строен. 41 .кадастровый номер: 86:08:020101:1490	2425	45 681 132
6	Права аренды на земельный участок, площадью 6473 кв.м.		6473	7 780 546
7	Объект незавершенного строительства, площадь объекта: 1965 кв.м., степень готовности 8 %	ХМАО - Югра. Нефтеюганский р-н, пгт. Пойковский. мкр-н 6, земельный участок № 3, кадастровый номер: 86:08:0020303:1027	1965	16 267 485
8	Права аренды на земельный участок, площадью 13505 кв.м.		13505	14 544 885
9	Объект незавершенного строительства, площадь объекта: 3387,8 кв.м., степень готовности 66 %	ХМАО - Югра. Нефтеюганский район, п. Сингапай. участок находится примерно в 71 м по направлению на запад от ориентира (жилой дом № 47), расположенного за пределами участка (далее - Предмет залога 5), кадастровый номер 86:08:020501:1201	3387,8	53 689 749
10	Права аренды на земельный участок, площадью 8788 кв.м.		8788	10 563 176
11	Объект незавершенного строительства, площадь объекта: 2353,4 кв.м., степень готовности 69 %	ХМАО - Югра, г. Ханты-Мансийск, район Учхоза, (участок 9), кадастровый номер:86:12:0202004:273	2353,4	172 397 877
12	Права аренды на земельный участок, площадью 34694 кв.м.		34694	42 881 784
13	Объект незавершенного строительства, площадь объекта: 6434 кв.м., степень готовности 60 %	ХМАО - Югра, г. Нефтеюганск, мкр-н 11, уч. 130. кадастровый номер: 86:20:000039:58	6434	152 276 988
14	Права аренды на земельный участок, площадью 17272 кв.м.		17272	21 348 192

В остальной части заявленных требований – отказать.

Данное определение может быть обжаловано в десятидневный срок в арбитражный суд апелляционной инстанции.

Информация о движении дела, о порядке ознакомления с материалами дела и получении копий судебных актов может быть получена на официальном сайте Арбитражного суда города Москвы в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по веб-адресу: www.msk.arbitr.ru.

Судья

Е.А. Злобина