



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12
адрес электронной почты: 9aas.info@arbitr.ru
адрес веб-сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№ 09АП-41261/2017

Москва
18 сентября 2017 года

Дело № А40-190955/14

Резолютивная часть постановления объявлена 11 сентября 2017 года
Постановление изготовлено в полном объеме 18 сентября 2017 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе
председательствующего судьи А.С. Маслова,
судей П.А. Порывкина и Т.Б. Красновой
при ведении протокола секретарем судебного заседания А.М. Чадамба,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу представителя
участника должника ЗАО «АльянсТрансСтрой» на определение Арбитражного суда
города Москвы от 26.07.2017 по делу № А40-190955/14, вынесенное судьей Е.А.
Злобиной в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ЗАО «АльянсТрансСтрой»,
об установлении начальной продажной цены заложенного имущества;

при участии в судебном заседании:
от ПАО Банк « Финансовая Корпорация Открытие» - Онопко Т.А. дов. от 30.08.2017

У С Т А Н О В И Л:

Определением Арбитражного суда города Москвы от 25.02.2015 в отношении
ЗАО «АЛЬЯНСТРАНССТРОЙ» введена процедура наблюдения, временным
управляющим утвержден Баськов Евгений Степанович (ИНН 720207509237).

Определением Арбитражного суда города Москвы от 13.11.2015 в отношении
ЗАО «АЛЬЯНСТРАНССТРОЙ» введено внешнее управление сроком на восемнадцать
месяцев. Внешним управляющим утвержден Баськов Евгений Степанович
(ИНН 720207509237).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 19.07.2016
ЗАО «АЛЬЯНСТРАНССТРОЙ» признано несостоятельным (банкротом), в отношении
него введена процедура конкурсного производства. Определением суда от 31.08.2016
года утвержден конкурсным управляющим ЗАО «АЛЬЯНСТРАНССТРОЙ»
арбитражный управляющий Баськов Евгений Степанович (ИНН 720207509237).

В Арбитражный суд города Москвы поступили заявления участника должника
и конкурсного управляющего о разрешении разногласий по порядку продажи
имущества должника, являющегося предметом залога.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 26.07.2017 судом разрешены разногласия, возникшие между участником должника и конкурсным кредитором ПАО Банк «ФК Открытие»; установлена начальная цена продажи заложенного имущества ЗАО «АЛЬЯНСТРАНССТРОЙ» в общем размере 726 651 873 руб.

Не согласившись с вынесенным судом первой инстанции определением, представитель участника должника ЗАО «АльянсТрансСтрой» обратился в Девятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит его отменить и принять по делу новый судебный акт.

В апелляционной жалобе заявитель выражает несогласие с экспертным заключением, на основании которого судом была определена начальная цена продажи заложенного имущества должника.

В судебном заседании представитель ПАО Банк « Финансовая Корпорация Открытие» против удовлетворения апелляционной жалобы возражал.

Рассмотрев дело в порядке статей 156, 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, изучив материалы дела, суд апелляционной инстанции приходит к выводу о наличии оснований для изменения оспариваемого определения суда первой инстанции.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 25.02.2015 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 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 соответствии с пунктом 4 статьи 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Указанные сведения подлежат включению арбитражным управляющим за счет средств должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве не позднее чем за пятнадцать дней до даты начала продажи предмета залога на торгах.

ПАО Банк «ФК Открытие» утверждено Положение о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества, принадлежащего ЗАО «АльянсТрансСтрой» и являющегося предметом залога; 10.01.2017 указанное положение опубликовано конкурсным управляющим в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве.

Полагая, что указанное положение нарушает права и законные интересы лиц, участвующих в деле, участника должника обратился с суд с заявлением о разрешении разногласий, в котором заявитель выражает несогласие с начальной продажной ценой заложенного имущества, предложенной банком, а также с пунктами 15 и 18 утвержденного положения.

Конкурсный управляющий должника также обратился с заявлением о разрешении разногласий, в котором просил начальную продажную цену предмета залога в размере 356 961 865 руб.

Разрешая разногласия, возникшие между сторонами и устанавливая начальную цену продажи заложенного имущества ЗАО «АЛЬЯНСТРАНССТРОЙ» в общем

размере 726 651 873 руб., суд первой инстанции исходил из результатов проведенной в настоящего обособленного спора судебной экспертизы стоимости имущества, являющегося предметом залога.

При этом судом первой инстанции при определении общего размера цены продажи заложенного имущества были учтены как рыночная стоимость объектов незавершенного строительства, составляющих предмет залога, так и рыночная стоимость прав аренды на земельные участки этих объектов.

Суд апелляционной инстанции, с учетом возражений ПАО Банк « Финансовая Корпорация Открытие» не может согласиться с выводами суда первой инстанции об установлении стоимости продажи имущества в виде произведения сумм стоимости объектов недвижимости и прав аренды этих объектов в силу следующего.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, приведенным от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя», основания для изменения судом порядка и условий продажи заложенного имущества на торгах, предложенных залоговым кредитором или конкурсным управляющим, имеются в частности, если предложения по порядку или условиям проведения торгов способны негативно повлиять на возможность получения максимальной цены от продажи заложенного имущества, а также, если порядок и условия проведения торгов не являются в достаточной степени определенными.

Согласно пункту 6 статьи 18.1, пункту 4 статьи 138 Закона о банкротстве и пункту 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 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 пунктами 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 пункта 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 года № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя», установлено, что на основании абзаца 2 пункта 2 статьи 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 статей 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 материалы дела представлено экспертное заключение от 26.05.2017 № ЭЗ-17-110555, в котором определена рыночная стоимость объектов недвижимости, по состоянию на 04.05.2017.

Исследовав представленное экспертное заключение, суд апелляционной инстанции не находит оснований для удовлетворения апелляционной жалобы представителя участника должника ЗАО «АльянсТрансСтрой».

Доводы о несоответствии проведенной экспертизы действующему законодательству отклоняются судом апелляционной инстанции.

Пунктом 5 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» предусматривает возможность проведения оценки рыночной стоимости имущества в отсутствие осмотра объекта оценки.

Таким образом, факт проведения экспертизы по имеющимся документам (по материалам судебного дела, результатов ранее проведенных экспертиз и оценок и др.) без натурного осмотра не является безусловным доказательством порочности проведенной экспертизы.

Доводы жалобы относительно того, что в заключении отсутствует описание методики оценки физического износа опровергаются представленными в дело документами.

В частности, методика определения физического износа указана в заключении эксперта в пункте 2.5.3 (т.69 ч.8 л.д.49-51).

Доводы заявителя апелляционной жалобы о том, что выводы суда первой инстанции, изложенные в определении, не соответствуют обстоятельствам дела, поскольку эксперт в экспертном заключении не дал оценку тому факту, что срок договоров аренды прекращен, также отклоняются судом.

Судом установлено, что при рассмотрении настоящего обособленного спора банком заявлялось о невозможности реализации незавершенных строительством объектов одновременно с правами на земельные участки, на которых они располагаются ввиду истечения соответствующих прав аренды.

С учетом позиции представителя участника должника Хачатуряна Т.М. относительно вопросов, поставленных перед экспертом, определением Арбитражного суда города Москвы от 17.04.2017 года была назначена экспертиза, предметом которой являлись, в том числе и права аренды на земельные участки.

В итоговом заключении эксперта определена как стоимость незавершенных строительством объектов, так и прав их аренды.

По сути, доводы апелляционной жалобы в данной части сводятся к несогласию с оценкой доказательств судом первой инстанции, с которой соглашается суд апелляционной инстанции. Указанные доводы были предметом рассмотрения суда первой инстанции, и им была дана надлежащая оценка.

Вместе с тем, суд апелляционной инстанции приходит к выводу о наличии оснований для изменения судебного акта.

Как было указано выше, при определении начальной цены продажи заложенного имущества ЗАО «АЛЬЯНСТРАНССТРОЙ» в общем размере 726 651 873 руб. судом были определены как рыночная стоимость объектов незавершенного строительства, составляющих предмет залога, так и рыночная стоимость прав аренды на земельные участки этих объектов.

Однако, с учетом отсутствия реальной возможности одновременной реализации объектов незавершенного строительства и прав аренды на земельные участки, суд апелляционной инстанции приходит к выводу об отсутствии оснований для учета при определении размера начальной цены продажи заложенного имущества ЗАО «АЛЬЯНСТРАНССТРОЙ» так прав аренды на земельные участки. При этом суд отмечает, что срок аренды на объекты недвижимости прекращен.

Таким образом, начальная цена продажи заложенного имущества ЗАО «АЛЬЯНСТРАНССТРОЙ» подлежит установлению только исходя из стоимости рыночной стоимости объектов незавершенного строительства и составляет в общем размере 590 333 550 рублей поскольку стогов подлежит реализации именно имущество.

С учетом изложенного, оспариваемое определение подлежит изменению в части исключения из резолютивной части определения пунктов 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, в которых установлена начальная цена продажи прав аренды на земельные участки, подлежащие реализации с торгов.

Руководствуясь статьями 266 – 272 Арбитражного процессуального Кодекса Российской Федерации, Девятый арбитражный апелляционный суд

П О С Т А Н О В И Л:

Определение Арбитражного суда города Москвы от 26.07.2017 по делу № А40-190955/14 изменить.

Исключить из резолютивной части определения пункты 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 в которых установлена начальная цена продажи прав аренды на земельные участки, подлежащие реализации с торгов.

Установить начальную цену продажи заложенного имущества ЗАО «Альянстранстрой» в размере 590 333 550 рублей.

Постановление вступает в законную силу со дня принятия и может быть обжаловано в течение одного месяца со дня изготовления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья:

А.С. Маслов

Судьи:

П.А. Порывкин

Т.Б. Краснова