



14020009613705

900109602\_26719647

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

<http://www.msk.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е****об изменении способа и порядка исполнения судебного акта**

г. Москва

08 октября 2020 г.

Дело № А40-105129/17

97-879

Резолютивная часть определения объявлена 06 октября 2020 г.

Определение в полном объеме изготовлено 08 октября 2020 г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Китовой А.Г.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Токаревским А.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании

заявление АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА "МОССТРОЙМЕХАНИЗАЦИЯ-5" об изменении способа и порядка исполнения решения по делу № А40-105129/17

по иску ПУБЛИЧНОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА НАЦИОНАЛЬНЫЙ БАНК "ТРАСТ" (ОГРН 1027800000480, ИНН 7831001567, 105066, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА СПАРТАКОВСКАЯ, 5, 1, дата регистрации: 27.11.1995 г.)

к ответчику АКЦИОНЕРНОМУ ОБЩЕСТВУ "МОССТРОЙМЕХАНИЗАЦИЯ-5" (ОГРН 1027700092090, ИНН 7714025229, дата регистрации: 14.01.1993г.) 129090, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА МЕЩАНСКАЯ, 22

об обращении взыскания на заложенное имущество по договорам ипотеки №3092-12И от 10.06.2015г., № 3092-12И от 31.03.2014г.

УИОВИП ФССП России (107996, г. Москва, пер. Газетный, д. 7, стр. 1)

при участии: от истца – Семавина О.В. – по дов. № 7/КД/2020 от 17.01.2020 г., диплом № 1679 от 23.06.2005

от ответчика – Григорьев А.В. – по дов. от 25.02.2020 г., диплом № 3690 от 30.06.2005

от УИОВИП ФССП России – не явился.

УСТАНОВИЛ: АО "МОССТРОЙМЕХАНИЗАЦИЯ-5" обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с заявлением об изменении способа и порядка исполнения судебного акта по делу № А40-105129/17, путем изменения начальной продажной стоимости заложенного имущества, подлежащего реализации на публичных торгах.

УИОВИП ФССП России, извещенное о времени и месте судебного заседания в порядке ст.ст. 121-123 АПК РФ, в судебное заседание не явилось. При таких обстоятельствах, судебное заседание проводилось в отсутствие указанного лица в порядке ст. 156 АПК РФ.

От экспертной организации поступили письменные пояснения по экспертному заключению.

Заявитель поддерживал доводы заявления.

Истец возражал против удовлетворения заявления, заявил ходатайство о приостановлении производства по делу в связи с введением в отношении ответчика процедуры наблюдения в рамках дела № А40-105473/14.

Ответчик заявил ходатайство об уточнении требований с учетом результатов экспертного заключения, против проведения повторной экспертизы возражал, по доводам изложенным в письменных пояснениях.

На вопрос суда истец пояснил, что исполнительное производство приостановлено и оценка имущества будет производиться в рамках конкурсного производства.

Ответчик против приостановления производства по заявлению возражал, поскольку в данном случае производство по делу данному делу завершено, и введение наблюдения не препятствует рассмотрению заявления. На вопрос суда ответчик пояснил, что сведениями о приостановлении исполнительного производства по делу №А40-105129/17 не располагает. На стадии наблюдения оценка активов не производится, а осуществляется при конкурсном производстве.

Истец пояснил, что ответчик является застройщиком и в отношении такой категории сразу вводится конкурсное производство.

Ответчик пояснил, что признаками застройщика не обладает. Все обязательства перед дольщиками исполнены, в связи с чем, положения ФЗ «о несостоятельности (банкротстве)» в данном случае к ответчику как застройщику не применимы и судом до настоящего времени и не установлены.

Суд, рассмотрев ходатайство заявителя в порядке ст. 49 АПК РФ удовлетворил ходатайство заявителя применительно к требованиям ст. 49 АПК РФ, поскольку изменение требований в данном случае не противоречит закону и не нарушает права других лиц.

Рассмотрев ходатайство истца о приостановлении производства по заявлению а порядке ст. 143 АПК РФ по заявленным основаниям, протокольным определением от 06.10.2020 г., суд отказал в удовлетворении заявленного ходатайства, поскольку, в данном случае отсутствуют основания, предусмотренные ст. 143 АПК РФ. В данном случае дело рассмотрено по существу, а приостановление рассмотрения заявления об изменении способа и порядка исполнения судебного акта ст. 143 АПК РФ не предусмотрено. Вопрос установления залоговой стоимости необходим, в том числе, для решения вопроса включения Банка в реестр кредиторов, как залогового кредитора. Кроме того, установление стоимости заложенного имущества не влияет на дальнейший ход дела о банкротстве и вопрос его стоимости может возникнуть только при реализации имущества в ходе конкурсного производства.

Ответчик пояснил, что проведение повторной экспертизы нецелесообразно. В рамках производства по делу уже проводились несколько экспертиз. Также заявителем при обращении в суд с настоящим заявлением было представлено заключение эксперта в обоснование доводов заявления.

Истец поддерживал ходатайство о проведении повторной экспертизы.

Суд, рассмотрев ходатайство истца, в порядке ст. 87 АПК РФ, протокольным определением отказал в удовлетворении ходатайства о проведении повторной экспертизы, поскольку в данном случае не усматривает оснований для назначения повторной экспертизы. По смыслу части 2 статьи 87 АПК РФ, статьи 20 Федерального закона от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" повторная экспертиза назначается, если выводы эксперта противоречат фактическим обстоятельствам дела, сделаны без учета фактических обстоятельств дела; во время судебного разбирательства установлены новые данные, которые могут повлиять на выводы эксперта; необоснованно отклонены ходатайства участников процесса, сделанные в связи с экспертизой; выводы и результаты исследований вызывают обоснованные сомнения в их достоверности; при назначении и производстве экспертизы были допущены существенные нарушения процессуального закона. Суд посчитал, что представленное в материалы дела экспертное заключение подготовлено в соответствии с требованиями ст. ст. 82, 83, 86 АПК РФ, в заключении эксперта отражены все сведения, предусмотренные ч. 2 ст. 86 АПК РФ, ст. 11 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", оно достаточно мотивировано, выводы эксперта ясны, обоснованы исследованными им обстоятельствами, противоречия в выводах эксперта отсутствуют. Также экспертом даны пояснения на поставленные вопросы. Истец не привел доводов и доказательств того, что не проведение

осмотра объектов привело не неверным выводам эксперта. Кроме того, истцом не представлены доказательства внесения денежных средств на депозит суда в счет оплаты повторной экспертизы.

Суд, рассмотрев заявление об изменении способа и порядка исполнения судебного акта, пришел к следующим выводам.

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 05 декабря 2017 г. в полном объеме удовлетворены требования истца к ответчику.

В соответствии со ст. 319 АПК РФ изготовлен и выдан исполнительный лист.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 31 января 2019 г. было произведено процессуальное правопреемство первичного истца ПУБЛИЧНОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА БАНК "ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ" на процессуального правопреемника ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО НАЦИОНАЛЬНЫЙ БАНК "ТРАСТ".

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 31 января 2019 г. АКЦИОНЕРНОМУ ОБЩЕСТВУ "МОССТРОЙМЕХАНИЗАЦИЯ-5" было отказано в принятии обеспечительных мер.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 31 января 2019 г. АКЦИОНЕРНОМУ ОБЩЕСТВУ "МОССТРОЙМЕХАНИЗАЦИЯ-5" было отказано в отсрочке исполнения судебного акта.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 26 февраля 2020 г. АКЦИОНЕРНОМУ ОБЩЕСТВУ "МОССТРОЙМЕХАНИЗАЦИЯ-5" было отказано в принятии обеспечительных мер.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 13 марта 2020 г., было приостановлено исполнительное производство № 1390191/18/99001-ИП от 05.03.2018 г. в части совершения действий, направленных на реализацию заложенного недвижимого имущества АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА "МОССТРОЙМЕХАНИЗАЦИЯ-5", до вступления в законную силу определения по заявлению об изменении способа и порядка исполнения решения по делу № А40-105129/17-97-879 путем изменения размера начальной продажной цены заложенного имущества подлежащего реализации на публичных торгах.

В определении Конституционного Суда Российской Федерации от 18.12.2003 N 467-О указано, что Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" не содержат перечня оснований для отсрочки, рассрочки или изменения способа и порядка исполнения судебного акта, а лишь устанавливают критерий их определения - обстоятельства, затрудняющие исполнение судебного акта, предоставляя суду возможность в каждом конкретном случае решать вопрос об их наличии с учетом всех обстоятельств дела.

В соответствии с пунктом 1 статьи 324 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при наличии обстоятельств, затрудняющих исполнение судебного акта, арбитражный суд, выдавший исполнительный лист, по заявлению взыскателя, должника или судебного пристава-исполнителя вправе отсрочить или рассрочить исполнение судебного акта, изменить способ и порядок его исполнения.

Согласно статье 37 Федерального закона "Об исполнительном производстве" взыскатель, должник, судебный пристав-исполнитель вправе обратиться с заявлением о предоставлении отсрочки или рассрочки исполнения судебного акта, акта другого органа или должностного лица, а также об изменении способа и порядка его исполнения в суд, другой орган или к должностному лицу, выдавшему исполнительный документ.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" под рыночной стоимостью объекта понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Согласно пункту 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 №92 "О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком" в случае оспаривания величины стоимости объекта оценки в рамках рассмотрения конкретного спора, судам следует

учитывать, что согласно статье 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу.

Согласно части 1 статьи 9, частям 2 и 3 статьи 41 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий и должны добросовестно пользоваться всеми принадлежащими им процессуальными правами и нести процессуальные обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом и другими федеральными законами или возложенные на них арбитражным судом в соответствии с настоящим Кодексом, а неисполнение процессуальных обязанностей лицами, участвующими в деле, влечет за собой для этих лиц предусмотренные настоящим Кодексом последствия.

В подтверждение изменения рыночной цены имущества, являющегося предметом залога по договорам ипотеки №3092-12И от 10.06.2015г., № 3092-12И от 31.03.2014г., в материалы дела поступило Заключение эксперта № 20-0617-4, подготовленное 03.07.2020 г. ООО «Союз Независимой Оценки и Экспертизы», согласно которому рыночная стоимость недвижимого имущества в составе объекта исследования составила:

№ п/п	Наименование объекта основных средств (ОС)	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 4 587,3 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0009004:1040, адрес: г. Москва, пр-д Ступинский, д. 7, стр. 1	437 020 000
2	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 7 473,7 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0009004:1041, адрес: г. Москва, пр-д Ступинский, д. 7, стр. 2	444 521 000
i	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 110,4 кв. М, кадастровый номер: 77:05:0009004:1042, адрес: г. Москва, пр-д Ступинский, д. 7, стр. 3	6 248 000
4	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 3 535,2 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0009004:1043, адрес: г. Москва, пр-д Ступинский, д. 7, стр. 4	263 099 000
5	Земельный участок (права на долгосрочную аренду), назначение: земли населенных пунктов, кад. № 77:05:0009004:9, по адресу: г. Москва, пр-д Ступинский, вл. 7, площадь: 36712 кв.м.	163 141 000
6	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 9 962,8 кв м. кадастровый номер: 77:02:0007003.1127, адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 27А, стр. 2	802 265 000
7	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 5 135,4 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0007003:1042, адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 27А, стр. 1	62 552 000
8	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 6 067,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0007003:1145, адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 27А, стр. 1А	618 633 000
9	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 843,7 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0007003:1020, адрес: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 27А, стр. 15	16 577 000
10	Земельный участок (права на долгосрочную аренду), назначение: земли населенных пунктов, кад. № 77:02:0007003:40, по адресу: г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 27А, площадь: 54271 кв.м.	377 461 000

При этом, суд учитывает то, что с даты принятия решения суда по делу стоимость имущества очевидно изменилась и в целях установления баланса интересов сторон по делу, суд считает правомерным удовлетворение заявления ответчика.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу о правомерности заявленного требования и необходимости изменения порядка исполнения решения суда от 05 декабря 2017 г., путем

изменения начальной продажной стоимости имущества, с учетом ст. 54 ФЗ № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (80% от рыночной стоимости).

Руководствуясь ст.ст. 123, 324, 184-185 АПК РФ, ст. 3 ФЗ РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст. 37 ФЗ РФ «Об исполнительном производстве» суд

#### О П Р Е Д Е Л И Л:

Изменить способ и порядок исполнения решения Арбитражного суда города Москвы от 05 декабря 2017 г. по делу № А40-105129/17-97-879 путем изменения начальной продажной стоимости заложенного имущества следующим образом:

В счет погашения задолженности АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА "МОССТРОЙМЕХАНИЗАЦИЯ-5" перед ПУБЛИЧНЫМ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ БАНКОМ "ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ" по договору о возобновляемом кредите №3092-12/ВК от 06.09.2012г. в размере 976 116 169 (девятьсот семьдесят шесть миллионов сто шестнадцать тысяч сто шестьдесят девять) руб. 15 коп., обратиться взыскание на имущество, принадлежащее на праве собственности АКЦИОНЕРНОМУ ОБЩЕСТВУ "МОССТРОЙМЕХАНИЗАЦИЯ-5" по договорам ипотеки №3092-12И от 10.06.2015г., №3092-12И от 31.03.2014г., а именно:

Объект недвижимости	Адрес	Общая площадь	Кадастровый номер	Залоговая стоимость с учетом НДС, руб.
Нежилое здание, 3-этажное (подземных этажей-1)	Москва, район Бирюлево Западное, Ступинский проезд, дом 7 строение 1	4587,3 кв. метров	77:05:0009004:1040	349 615 769 руб. 93 коп.
Нежилое здание, 2-этажное (подземных этажей-1)	Москва, район Бирюлево Западное, Ступинский проезд, дом 7 строение 2	7473,7 кв.м	77:05:0009004:1041	355 616 709 руб. 89 коп.
Нежилое здание, 2-этажное (подземных этажей-1)	Москва, район Бирюлево Западное, Ступинский проезд, дом 7 строение 3	110,4 кв.м	77:05:0009004:1042	4 998 772 руб. 24 коп.
Нежилое здание 1-этажное	Москва, район Бирюлево Западное, Ступинский проезд, дом 7 строение 4	3535,2 кв.м	77:05:0009004:1043	210 479 538 руб. 55 коп.
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, эксплуатации существующих зданий, строений и сооружений, производственной базы	Москва, Ступинский проезд, владение 7	36712 кв.м	77:05:0009004:9	130 513 061 руб. 16 коп.

Установить начальную продажную стоимость заложенного имущества в размере 1 051 223 851 руб. (один миллиард пятьдесят один миллион двести двадцать три тысячи восемьсот пятьдесят один) руб. 77 коп.

<i>Объект недвижимости</i>	<i>Адрес</i>	<i>Общая площадь</i>	<i>Кадастровый номер</i>	<i>Залоговая стоимость с учетом НДС, руб.</i>
Нежилое здание, инв. №3144/2, литер 2	Москва, Алтуфьевское шоссе, дом 27А, строение 2	9962,8 кв. м	77:02:0007003:1127	641 812 311 руб. 24 коп.
Нежилое здание, инв. №3144/20, литер 20	Москва, Алтуфьевское шоссе, дом 27А, строение 1	5135,4 кв.м	77:02:0007003:1042	50 041 680 руб. 58 коп.
Нежилое здание, инв. №3144/19-20, литер 19-20	Москва, Алтуфьевское шоссе, дом 27А, строение 1А	6067,8 кв.м	77:02:0007003:1145	494 906 769 руб. 61 коп.
Нежилое здание, инв. №3144/20, литер 20	Москва, Алтуфьевское шоссе, дом 27А, строение 15	843,7 кв.м	77:02:0007003:1020	13 261 868 руб. 83 коп.
Земельный участок (долгосрочная аренда), назначение: земли населенных пунктов	Москва, Алтуфьевское шоссе, дом 27А	54271 кв.м	77:02:0007003:40	301 968 873 руб. 39 коп.

Установить начальную продажную стоимость заложенного имущества в размере 1 501 991 503 (один миллиард пятьсот один миллион девятьсот девяносто одна тысяча пятьсот три) руб. 65 коп.

Реализацию имущества осуществить путем продажи с публичных торгов.

Определение может быть обжаловано в месячный срок со дня его вынесения в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья:

Китова А. Г.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 29.06.2020 11:48:16  
Кому выдана Китова Алла Геннадьевна