



**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  
08 апреля 2015 года

Дело №А41-25749/12

Резолютивная часть решения объявлена 01 апреля 2015 года  
Полный текст решения изготовлен 08 апреля 2015 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Л.В.Федуловой, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Т.В.Шмаковой, рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению

Акционерного общества «БТА Банк»

к Обществу с ограниченной ответственностью «Проектный оператор «Былово» (ОГРН 1067758220276; ИНН 7715620100)

третьи лица:

Компания Lion Asiapac Ltd.,

Компания Blackburn Holding Sarl.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (ОГРН 1047727043561; ИНН 5030047703)

об обращении взыскания на предмет залога

при участии в судебном заседании представителей сторон согласно протоколу,

**УСТАНОВИЛ:**

Акционерное общество «Банк ТуранАлем» обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением (заявлением) к Обществу с ограниченной ответственностью «Проектный оператор «Былово» с требованиями, с учетом уточнения, принятого судом в порядке ст.49 АПК РФ:

- обратить взыскание на предмет залога по Договору ипотеки от 25.06.2007 года, заключенному между Обществом с ограниченной ответственностью «Проектный оператор «Былово» и Акционерным обществом «Банк ТуранАлем», в пользу Акционерного общества «Банк ТуранАлем», в отношении земельного участка площадью 946 000 кв.м., кадастровый номер 50:27:0020118:0095;
- установить начальную продажную цену предмета залога в размере 96 293 897 долларов США;
- установить способ продажи заложенного имущества – продажа с публичных торгов.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Компания Lion Asiapac Ltd., Компания Blackburn Holding Sarl., Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Дело рассмотрено в порядке ст.156 АПК РФ в отсутствие представителей третьих лиц, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства.

Представитель истца поддержал заявленные требования. Представитель ответчика считает требования законными и подлежащими удовлетворению.

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

09.02.2007 между АО "БТА Банк" (кредитор) и Компанией Lion Asiapac Ltd. (республика Сейшельские острова) (заемщик) заключены: генеральный кредитный договор N 2000/07/6 (об установлении лимита кредитования) и кредитный договор N2000/07/100/293.

В обеспечение исполнения обязательств заемщика по вышеназванным кредитным договорам между АО "БТА Банк" и ООО «Проектный оператор «Былово» заключен договор ипотеки №РФ07/004 от 25.06.2007, предметом которого являлся земельный участок с кадастровым номером площадью 946 000 кв.м, кадастровый номер 50:27:0020118:0095.

Указанный договор 17.03.2008 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 N50-50-98/001/2008-021.

По соглашению сторон общая залоговая стоимость Предмета залога составляет сумму эквивалентную 96 293 897 долларов США, что по курсу Банка России на день подписания договора составляет 2 497 439 995,03 руб. Залоговая стоимость предмета залога определена Сторонами исходя из рыночной стоимости указанной в пп.1.1.1.-1.1. Договора земельного участка, определенной по состоянию на 25.06.2007г. в Отчете №2506/07-310 независимого оценщика ЗАО «Консалтинговая фирма «Джи Ай Си» от 25.06.2007 «Об определении рыночной стоимости земельного участка, кадастровый номер 50:27:0020118:0095, принадлежащего ООО «Проектный оператор «Былово», по адресу: Московская область, Подольский район, Краснопахорский с.о., вблизи с.Былово. Согласно указанному отчету рыночная стоимость земельного участка, указанного в пп.1.1.1. п.1.1. Договора, составляет сумму 3 121 800 000 руб.

В Договоре 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.

В соответствии со статьей 356 ГК РФ с переводом на другое лицо долга по обязательству, обеспеченному залогом, залог прекращается, если залогодатель не дал кредитору согласия отвечать за нового должника.

АО «БТА Банк» (кредитор), Компания Lion Asiapac Limited, Республика Сейшелы (первоначальный должник) и Blackburn Holding Sarl, Люксембург (новый должник) заключили договор о переводе долга № ПД 08-13 от 29 апреля 2008 года, по которому первоначальный должник осуществляет перевод своего долга перед кредитором по кредитному договору на нового должника, а также передает последнему все свои права и обязанности пред кредитором, вытекающие из соглашения и кредитного договора. Права и обязанности по соглашению и кредитному договору переходят к новому должнику с момента подписания настоящего договора в том объеме, в каком они существуют на момент подписания настоящего договора.

Как следует из договора о переводе долга № ПД 08-13 от 29 апреля 2008 года, под соглашением понимается генеральный кредитный договор № 2000/07/6 от 09 февраля 2007 года, под кредитным договором-1 понимается договор банковского займа (кредитный договор) № 2000/07/100/293 от 09 февраля 2007 года.

В соответствии с пунктом 9.1 договора перевода долга его действие подчинено законодательству Республики Казахстан.

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.

Вступившим в законную силу решением от 21 июня 2012 г. по делу № 2-4080/12 Специализированного межрайонного экономического суда г. Алматы признан недействительным договор о переводе долга № ПД 08-13 от 29.04.2008 г. между АО «БТА Банк», компанией Lion Asiapac Ltd. и компанией Blackburn Holding Sarl.

По соглашению от 19 января 2009 года, заключенному между АО «БТА Банк» (залогодержатель) и ООО «Проектный оператор «Былово» (залогодатель), стороны пришли к соглашению расторгнуть договор ипотеки № РФ 07/004 от 25 июня 2007 года, зарегистрированный Управлением Росреестра по МО 17.03.2008 за номером регистрации 50-50-98/001/2008-021.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 02.12.2014г. по делу №А41-8188/12:

- признано недействительным Соглашение от 19 января 2009 года о расторжении договора об ипотеке от 25 июня 2007 года, оформленное между ООО «Проектный оператор «Былово» и Акционерным обществом «Банк ТуранАлем», государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/008/2009-274 от 05.03.2009;

- применены последствия недействительности сделки, а именно: Признано (восстановлено) право залога (ипотеки) Акционерного общества «БТА Банк» на земельный участок площадью 946 000 кв.м., кадастровый номер 50:27:0020118:0095.

В материалы дела представлена справка-расчет задолженности, в соответствии с которой общая сумма задолженности по Кредитному договору N 2000/07/100/293 по состоянию на 04.04.2012г. составляет 478 738 467,93 долларов США.

В соответствии с п.2 Договора залога ипотека по настоящему договору является обеспечением исполнения всех обязательств заемщика 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 Lion Asiapac 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 со статьей 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 обратиться с взысканием 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 с взысканием 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.

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 №А41-8188/12 восстановлено право залога АО «БТА Банк» на спорный земельный участок.

С учетом изложенного, суд считает требования истца законными, обоснованными и подлежащими удовлетворению с учетом определения начальной продажной цены, установленной в Договоре, в рублевом эквиваленте по курсу Банка России на день принятия решения.

Согласно сведениям, полученным на официальном сайте Банка России <http://www.cbr.ru/>, с 01.04.2015 г. ЦБ РФ установил курс доллара США к рублю в размере 57,6500.

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 на предмет залога по Договору ипотеки от 25.06.2007 года, заключенному между Обществом с ограниченной ответственностью «Проектный оператор «Былово» и Акционерным обществом «Банк ТуранАлем», в пользу Акционерного общества «БТА Банк» на земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020118:0095.

Установить начальную продажную цену предмета залога в размере 5 551 343 162,05 руб., которая является эквивалентной 96 293 897 долларов США по курсу Банка России на день принятия решения.

Установить способ продажи заложенного имущества – продажа с публичных торгов.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Проектный оператор «Былово» в пользу Акционерного общества «БТА Банк» судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 4000 руб.

Выдать Акционерному обществу «БТА Банк» справку на возврат излишне уплаченной государственной пошлины в размере 196 000 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**