

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17  
<http://www.msk.arbitr.ru>**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

г. Москва

Дело №А40-145086/10

12 декабря 2014г.

Резолютивная часть объявлена 05 декабря 2014 года  
В полном объеме изготовлено 12 декабря 2014 года

Арбитражный суд в составе: судьи Иванова А.А. (шифр 38-707),  
при ведении протокола секретарем судебного заседания Боромыченко Н.М.,  
рассмотрев в судебном заседании дело о несостоятельности (банкротстве) ООО  
«ТрейдКом»,  
при участии:

- от ОАО «АЛЬФА-БАНК»: Русанова Н.А. по дов. №5/3441Д от 05.08.2014 г.
- от конкурсного управляющего Базарнова А.В.: Маринина В.А. по дов. от 01.12.2014г,
- от ОАО «175 Деревообрабатывающий комбинат»: Лежнева С.С. по дов. от 22.11.2012 г.,
- от ООО «Социнвестпроект»: Федянин И.М. по дов. от 21.11.14г.,
- от ООО «Хорс»: Сергеев А.А. по дов. от 19.03.2014 г.,
- эксперт Makeев Е.Л.

УСТАНОВИЛ: Решением Арбитражного суда г. Москвы от 08.06.2012 г., дело №А40-145086/10-38-707Б, ООО «ТрейдКом» (ИНН 7705604029, ОГРН 1047796442495, юр. адрес: 115054, г. Москва, ул. Б. Пионерская, д. 15, стр. 1) признано банкротом, открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Ланцов Андрей Николаевич.

Сообщение о признании должника несостоятельным (банкротом) и открытии конкурсного производства опубликовано в газете "Коммерсантъ" №138 от 28.07.2012г.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 26.03.2014 года определение Арбитражного суда города Москвы от 17 октября 2013г. и Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 09 декабря 2013г. об утверждении начальной продажной цены залогового имущества отменено. Ходатайство ОАО «АЛЬФА-БАНК» об определении начальной цены продажи имущества должника ООО «ТрейдКом», находящегося в залоге у ОАО «АЛЬФА-БАНК» и об утверждении порядка и условия проведения торгов по продаже имущества должника направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определением от 17.03.2014 г. Ланцов Андрей Николаевич отстранен от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ООО «ТрейдКом». Определением от 01.04.2014 г. конкурсным управляющим утвержден Базарнов Алексей Владимирович (ИНН 772772849607, СНИЛС 128-441-566 61), член НП «СРО НАУ «Дело» (127562, г. Москва, а/я НП СРО НАУ «Дело»). Адрес для корреспонденции: 117628, г. Москва, а/я 21, Базарнову А.В., о чем опубликовано сообщение в газете «Коммерсантъ» №68 от 19.04.2014 г.

В судебном заседании подлежало рассмотрению ходатайство ОАО «АЛЬФА-БАНК» об определении начальной цены продажи имущества Должника, находящегося

в залоге у ОАО «АЛЬФА-БАНК», и утверждении порядка и условий проведения торгов по продаже имущества ООО «ТрейдКом», находящегося в залоге у ОАО «АЛЬФА-БАНК».

При рассмотрении ходатайства ОАО «АЛЬФА-БАНК» об определении начальной продажной цены заложенного имущества и утверждения порядка и условий проведения торгов конкурсным управляющим было заявлено ходатайство о назначении оценочной экспертизы - стоимости объекта недвижимого имущества- нежилых помещений, расположенных по адресу: город Москва, улица Большая Бронная, дом 23, строение 1, кадастровый номер 77:01:0001071:2905, площадью 4901,3 м.кв.

В судебном заседании 14 августа 2014г. суд удовлетворил заявленное конкурсным управляющим ходатайство с целью определения рыночной стоимости заложенного имущества.

Проведение экспертизы поручено эксперту ЗАО «Агентство КОНСАЛТ-МК» Макееву Евгению Львовичу (109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 7), предупрежденному в установленном порядке об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. На разрешение эксперта поставлен вопрос об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилых помещений, расположенных по адресу: город Москва, улица Большая Бронная, дом 23, строение 1, кадастровый номер 77:01:0001071:2905, площадью 4901,3 м.кв. на 14 февраля 2014г. и на дату исследования (сентябрь 2014г.).

Согласно поступившему в материалы дела уточненному заключению эксперта, эксперт ответил на поставленный судом вопрос, определил рыночную стоимость недвижимого имущества. Рыночная стоимость определена экспертом в размере 899 550 043 рубля, включая НДС 18%, по состоянию на 14 февраля 2014 г.; в размере 822 493 755 рубля, включая НДС 18%, по состоянию на 11 сентября 2014 года.

Конкурсным кредитором ОАО «АЛЬФА-БАНК» в судебном заседании 28.11.2014 года в материалы дела представлен проект Порядка и условий проведения торгов, согласно которому начальная продажная стоимость заложенного имущества составила 657 995 004 рублей, что составляет 80% от рыночной стоимости имущества, установленной по состоянию на 11 сентября 2014 года в ходе проведения судебной экспертизы. В качестве организатора торгов по продаже имущества должника указано ООО "Социнвестпроект" (111250, город Москва, ул. Лефортовский Вал, дом 16А, ОГРН 1057746635979).

Уточненное заявление принято судом в порядке ст. 49 АПК РФ.

В судебном заседании объявлен перерыв до 05.12.2014г.

Конкурсный управляющий возражал против утверждения порядка и условий проведения торгов в предложенной банком редакции, возражал против установления начальной продажной цены, определенной на основании отчета оценщика ЗАО «Агентство КОНСАЛТ-МК», заявил ходатайство о назначении повторной судебной экспертизы по произведению оценки рыночной стоимости заложенного имущества, просил поставить перед экспертом дополнительные вопросы. Пояснил, что ООО «Социнвестпроект» не может выступать организатором торгов, поскольку ООО «Социнвестпроект» является заинтересованным лицом в отношении залогового кредитора – ОАО «АЛЬФА-БАНК», ОАО «АЛЬФА-БАНК» в силу закона не обладает правом выбора организатора торгов.

Конкурсный кредитор ОАО «175 Деревообрабатывающий комбинат» поддержал доводы конкурсного управляющего.

Конкурсным управляющим должника в материалы дела представлен отчет оценщика ООО «Кулон», экспертное заключение по уголовному делу №268036 от 02.09.2014 года, подготовленное ООО «Независимое АГЕНТСТВО «ЭКСПЕРТ».

Предложения по порядку и условиям проведения торгов конкурсным управляющим и ОАО «175 Деревообрабатывающий комбинат» в материалы дела не представлены, несмотря на объявление о перерыве для этого в судебном заседании с 28.11.2014г. по 05.12.2014г.

В материалы дела представлены рецензии ЗАО «Агентство КОНСАЛТ-МК» на отчет оценщика ООО «Кулон», экспертное заключение от 02.09.2014 года, подготовленное ООО «Независимое АГЕНТСТВО «ЭКСПЕРТ» по уголовному делу № 268036, из которых следует, что рыночная стоимость в рецензируемых отчетах определена неверно. ОАО «АЛЬФА-БАНК» представил в материалы дела письменные возражения по доводам конкурсного управляющего, пояснил, что ООО «Социнвестпроект» не является заинтересованным лицом по отношению к банку, рыночная стоимость залогового имущества определена ЗАО «Агентство КОНСАЛТ-МК» верно, отчет оценщика ООО «Кулон» содержит данные о величине арендной ставки нежилых помещений, расположенных по адресу: город Москва, улица Большая Бронная, дом 23, строение 1, в пять раз отличающиеся от арендной ставки того же имущества, указанной в отчете ООО «Кулон» при рассмотрении обособленного спора по настоящему делу о взыскании с арбитражного управляющего Ланцова А. Н. убытков, что свидетельствует о недостоверности отчета данного оценщика. Также банк пояснил, что постановление о возбуждении уголовного дела № 268036 отменено как необоснованное, приобщил к материалам дела копию письма Следственного департамента МВД РФ от 01.12.2014 г. в подтверждение данного обстоятельства.

В судебном заседании 05.12.2014 г. Представитель ООО «Социнвестпроект» пояснил, что не является участником уголовного судопроизводства по уголовному делу № 268036, и о каких-либо следственных действиях, включая проведение ООО «Независимое АГЕНТСТВО «ЭКСПЕРТ» товароведческой экспертизы, ему ничего не известно; пояснил, что не является заинтересованным лицом по отношению к банку.

Представитель ООО «Хорс» пояснил, что является добросовестным приобретателем недвижимого имущества, противоправных целей при приобретении имущества не преследовало, не обладает процессуальным статусом по уголовному делу № 268036.

Эксперт ЗАО «Агентство КОНСАЛТ-МК» Макеев Е. Л. пояснил, что заключения ООО «Кулон» и ООО «Независимое АГЕНТСТВО «ЭКСПЕРТ» основаны на искажении данных, что привело к неправильному определению рыночной стоимости имущества; подтвердил правильность выполненного им заключения. Относительно предложенных дополнительных вопросов пояснил, что при определении рыночной стоимости им были оценены все необходимые параметры исследуемых помещений, формулировать предложенные конкурсным управляющим вопросы перед экспертом нет необходимости.

Представитель Банка поддержали изложенные ранее доводы, просил в удовлетворении ходатайства конкурсного управляющего о проведении повторной экспертизы отказать как в необоснованном, просили суд утвердить Порядок и условия проведения торгов по продаже имущества должника, находящегося в залоге у ОАО «АЛЬФА-БАНК», а именно: нежилое помещение, условный номер 77-77-11/167/2010-731, расположенное по адресу: Москва, ул. Большая Бронная, д. 23, стр. 1, общей площадью 4 901,3 кв.м. в предложенной редакции, установив начальную продажную цену заложенного имущества в размере 657 995 004 рублей, в том числе НДС в размере 18%, определенную на основании отчета оценщика ЗАО «Агентство КОНСАЛТ-МК» Макеева Е. Л..

Заслушав мнения лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, представленные документы, суд пришел к следующим выводам.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 17.01.2012 года в реестр требований кредиторов должника включено требование ОАО «АЛЬФА-БАНК» как обеспеченное залогом имущества должника в размере 865.637.234,62 руб. – основного долга и процентов за пользование кредитом, а также 7.956,276,01 руб. – неустойка.

В соответствии с п. 4 ст. 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Согласно п. 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 23.07.2009г. № 58 «О некоторых

вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным залоговым кредитором в той мере, в которой это допускается положениями Закона о несостоятельности. В соответствии с п. 4 ст. 138 в случае разногласий между конкурсным кредитором по обязательству, обеспеченному залогом имущества должника, и конкурсным управляющим в вопросах о порядке и об условиях проведения торгов по реализации предмета залога, каждый из них вправе обратиться с заявлением о разрешении таких разногласий в суд, рассматривающий дело о банкротстве.

Нормы действующего законодательства о банкротстве не содержат запрета представления конкурсным управляющим своих предложений по порядку и условиям продажи заложенного имущества, если это не противоречит действующему законодательству и интересам должника и кредиторов.

В судебном заседании 28.11.2014 года представитель конкурсного управляющего должника заявил возражения против утверждения Порядка и условий проведения торгов, просил отложить судебное заседание для представления своей редакции порядка и условий проведения торгов, представления возражений на представленные рецензии и письменной позиции по представленным доказательствам. В судебном заседании 05.12.2014 года после перерыва порядок и условия проведения торгов, письменные возражения не представил, причину указать отказался. Пояснить, почему в отчетах ООО «Кулон», представленных в материалы дела, содержатся противоречивые сведения, не смог. Каким образом было получено заключение ООО «Независимое АГЕНТСТВО «ЭКСПЕРТ» из материалов уголовного дела, относительно отмены постановления о возбуждении уголовного дела не пояснил.

Согласно части 2 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса РФ лица, участвующие в деле, вправе знать об аргументах друг друга до начала судебного разбирательства. Каждому лицу, участвующему в деле, гарантируется право представлять доказательства арбитражному суду и другой стороне по делу, обеспечивается право заявлять ходатайства, высказывать свои доводы и соображения, давать объяснения по всем возникающим в ходе рассмотрения дела вопросам, связанным с представлением доказательств. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

При таких обстоятельствах суд исходит из того, что при добросовестном распоряжении своими процессуальными правами конкурсный управляющий должника имел возможность представить свой вариант Порядка и условий проведения торгов, однако не сделал этого по неизвестным суду причинам.

Проверив Порядок и условия проведения торгов, представленный в материалы дела конкурсным кредитором ОАО «АЛЬФА-БАНК», суд приходит к выводу, что его условия не противоречат действующему законодательству, указанный Порядок содержит рациональные и разумные условия проведения торгов по продаже имущества. Суд также не может признать обоснованным довод конкурсного управляющего о том, что у банка отсутствует право выбирать организатора торгов. Суд признает обоснованными доводы ОАО «АЛЬФА-БАНК» о том, что законодательством о банкротстве в целях наиболее эффективного удовлетворения требований залоговым кредиторам предоставлено право самостоятельно определять порядок и условия проведения торгов, в том числе и выбор организатора торгов. Данный довод является правомерным, учитывая разъяснения, содержащиеся в пункте 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2009 года №58: «Согласно пункту 4 статьи 138 Закона о банкротстве продажа заложенного имущества осуществляется конкурсным управляющим в порядке, предусмотренном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111 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». Установленный в п. 5 ст. 18-1 закона о банкротстве порядок применим к процедурам внешнего управления и финансового оздоровления. Особы порядок реализации предмета залога установлен в норме ст. 138 закона о банкротстве к которому отсылает пункт 6 ст. ст. 18-1 закона о банкротстве.

Статьей 138 Закона о банкротстве установлено, что порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества. Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 ст. 110, п. 3 ст. 111 Закона о банкротстве. В соответствии с п. 8 ст. 110 Закона о банкротстве в качестве организатора торгов выступает внешний управляющий или привлекаемая для этих целей специализированная организация, оплата услуг которой осуществляется за счет предприятия должника. Следовательно законодатель определенно разграничил полномочия арбитражного управляющего в отношении определения организатора торгов заложенного имущества в процедурах внешнего управления или финансового оздоровления - этот вопрос находится в компетенции арбитражного управляющего, и в процедуре конкурсного производства – конкурсного кредитора, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

Суд соглашается с доводом банка о том, что определение организаторов торгов заложенного имущества является неотъемлемой частью порядка и условия проведения торгов, т.к. в обязанности именно определенной в указанном порядке организации будет входить обеспечение процесса реализации заложенного имущества должника, и закон наделяет данным правом залогового конкурсного кредитора, сопряженным с обязанность нести расходы на нужды конкурсного производства. Поскольку предложенным банком Порядком и условиями проведения торгов установлено, что оплата услуг организатора торгов осуществляется за счет банка, банк обладает приоритетом в выборе специализированной организации - организатора торгов.

Довод конкурсного управляющего ООО «ТрейдКом» о том, что ООО «Социнвестпроект», предложенное залоговым кредитором ОАО «АЛЬФА-БАНК» в качестве специализированной организацией – организатора торгов, является заинтересованным лицом по отношению к ОАО «АЛЬФА-БАНК», не находит подтверждения в материалах дела.

Круг заинтересованных лиц по отношению к конкурсному кредитору определен пунктами 1 и 3 статьи 19 Закона о банкротстве.

В соответствии с пунктом 1 статьи 19 Закона о банкротстве в целях настоящего Федерального закона заинтересованными лицами по отношению к должнику признаются:

лицо, которое в соответствии с Федеральным законом от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции" входит в одну группу лиц с должником;

лицо, которое является аффилированным лицом должника.

Согласно списку аффилированных лиц по состоянию на 30.09.2014 года, размещенному на официальном сайте Банка в сети интернет ([www.alfabank.ru](http://www.alfabank.ru)) в соответствии с законодательством РФ о ценных бумагах ООО «Социнвестпроект» в качестве аффилированного лица не значится.

Конкурсный управляющий ООО «ТрейдКом» не обосновал, по какому конкретно критерию аффилированности, установленному в статье 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 года №948-1, ООО «Социнвестпроект» является аффилированным по отношению к залоговому кредитору ОАО «АЛЬФА-БАНК».

Довод конкурсного управляющего ООО «ТрейдКом» о том, что ООО «Социнвестпроект» уже проводило торги в качестве организатора торгов в рамках настоящего арбитражного дела, и при этом допустило ряд нарушений, материалами дела не подтверждается, поскольку обособленный спор о признании недействительными торгов по продаже заложенного имущества ООО «ТрейдКом»,

состоявшихся 14.02.2014 года, не разрешен по существу на момент вынесения настоящего определения.

Применительно к пункту 4 статьи 138 Закона о несостоятельности, разрешая разногласия, возникшие между конкурсным кредитором должника и конкурсным кредитором ОАО «АЛЬФА-БАНК», суд считает возможным утвердить Порядок и условия проведения торгов по продаже имущества должника, находящегося в залоге у ОАО «АЛЬФА-БАНК», на условиях Порядка и условий проведения торгов по продаже имущества должника в редакции, представленной ОАО «АЛЬФА-БАНК» 28.11.2014г.

Рассмотрев ходатайство конкурсного управляющего должника о назначении повторной экспертизы по произведению оценки рыночной стоимости имущества, находящегося в залоге у ОАО «АЛЬФА-БАНК», суд не находит оснований для его удовлетворения, поскольку доказательств ошибочности выводов, сделанных в отчете ЗАО «Агентство КОНСАЛТ-МК» Макеева Е. Л. в материалы дела не представлены.

В данном обособленном споре представлено два заключения ООО «Кулон», одно из которых сделано для целей настоящего обособленного спора, а второе для целей установления арендной ставки в рамках рассматриваемого заявления ОАО «АЛЬФА-БАНК» о взыскании убытков с арбитражного управляющего.

При этом в зависимости от тех целей, которые преследует заказчик, в своих заключениях ООО «Кулон» приходит к полностью противоречивым выводам о величине арендной ставки (стоимости 1 кв. м в год); без каких-либо объективных причин стоимость аренды различается в пять раз.

Такие манипулирования со стороны ООО «Кулон» приводят как минимум к грубому искажению результатов оценки объекта доходным способом, имеющим наибольший вес среди способов оценки (сравнительный, затратный).

Таким образом, заключение представленное ООО «Кулон» не является допустимым доказательством в соответствии со ст.71 АПК РФ, а потому отвергается судом, поскольку оценка проведена и заключение составлено с грубыми нарушениями ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В заключении же ООО «Независимое АГЕНТСТВО «ЭКСПЕРТ» вообще произведена умышленная подмена объекта оценки. Так, на титульном листе указано, что проводится оценка части здания, хотя в дальнейшем по тексту и в таблицах фактически оценивается отдельно стоящее здание.

Два из трех выбранных аналогов являются отдельно стоящими зданиями.

Все выбранные аналоги имеют более высокую офисную категорию при этом понижающих коэффициентов экспертами при расчетах не применены.

Кроме того, в заключении неправильно указано, что здание не требует ремонта, хотя в ходе проведенного экспертом Макеевым Е.Л. с участием конкурсного управляющего установлены соответствующие повреждения и износ (фототаблица прилагается к заключению эксперта, назначенного судом; осмотр никем не оспорен).

Также в заключении ООО «Независимое АГЕНТСТВО «ЭКСПЕРТ» завышен коэффициент полезной площади сдаваемой в аренду, т.е. предполагается по заключению, что в аренду сдается 100% площади, в том числе общая площадь: лестничные пролеты, площадки, холлы, туалетные комнаты, технические помещения (в том числе с коммуникациями).

Однако, согласно представленным планам БТИ полезная площадь помещения подлежит сдаче в аренду менее 70 %, т.е. при расчете доходного способа, он завышен более чем на 30 %.

В обзоре рынка недостаточно определены и не проанализированы основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, не указаны интервалы изменения средней стоимости аналогов в районе нахождения объекта экспертизы в зависимости от влияния ценообразующих факторов. Аналоги при оценке в рамках и доходного и сравнительного подхода выбраны далеко от объекта оценки там, где стоимость квадратного метра офисной недвижимости отличается значительно от стоимости объекта оценки.

Эксперт в раках Отчета №997 нарушил положения Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007г. №255, являющиеся обычаями делового оборота в оценочной деятельности, в частности положения п.4 абз.1- не изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности), не описано состояние объекта на дату оценки. Нарушены положения п.4 абз.2 в отчете не изложена информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности), поскольку не приведен ни алгоритм, ни сами расчеты. Не выполнены требования раздела III. Требования к содержанию отчета об оценке.

Кроме того, согласно п.13 Постановлению Пленума ВАС РФ №23 «О некоторых вопросах практики применения Арбитражными судами законодательства об экспертизе» заключение эксперта по результатам проведения судебной экспертизы, назначенной при рассмотрении иного судебного дела, а равно заключение эксперта, полученное по результатам проведения внесудебной экспертизы, не могут признаваться экспертными заключениями по рассматриваемому делу; такое заключение может быть признано судом иным документом, допускаемым в качестве доказательства в соответствии со [статьей 89 АПК РФ](#).

Такие доказательства должны быть получены в соответствии с тем законодательством, в рамках того закона, которое применяется по делам, по которым они получены.

Однако, заключение ООО «Независимое АГЕНТСТВО «ЭКСПЕРТ» в рамках уголовного дела получено с нарушениями главы 27 УПК РФ.

Так, руководители ООО «Социнвестпроект» и ООО «Хорс» не отрицают того факта, что именно их общества являлись организатором и победителем торгов.

Однако их права в рамках уголовного дела проигнорированы, с постановлением о назначении экспертизы они не ознакомлены, были лишены возможности ознакомиться с результатом экспертизы, подать свои дополнительные вопросы и замечания.

Не привлечены к участию в деле в качестве потерпевших ООО «ТрейдКом» и ОАО «АЛЬФА-БАНК», чье имущество якобы фактически похищено ООО «Социнвестпроект» и ООО «Хорс».

Однако и ООО «ТрейдКом» и ОАО «АЛЬФА-БАНК» не были ознакомлены с назначением экспертизы, ее результатами. Лишены возможности предоставления дополнительных вопросов и подачи возражений.

Таким образом, заключение ООО «Независимое АГЕНТСТВО «ЭКСПЕРТ» не является допустимым доказательством по делу и переоценки доказательств; в порядке ст. 71 АПК РФ отвергается судом, поскольку оно получается с нарушением процедуры в рамках уголовного дела, а сама экспертиза проведена и заключение составлено с грубыми нарушениями ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Постановления Пленума ВАС РФ №23 «О некоторых вопросах практики применения Арбитражными судами законодательства об экспертизе».

Иные имеющиеся в деле оценки представленные сторонами также не являются надлежащими доказательствами в исследуемой ситуации, поскольку получены более чем 6 месяцев, о чем указано в п.26 Приказа Минэкономразвития РФ от 20.07.2007г. №256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Согласно пункту 4 статьи 138 Федерального закона о банкротстве начальная продажная цена предмета залога определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о залоге.

Согласно п.п. 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона от 16.07.1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

Таким образом, в соответствии с п.п. 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона Об ипотеке начальная продажная цена имущества, заложенного должником в ОАО «АЛЬФА-БАНК», подлежит установлению в размере 657 995 004 рублей с учетом НДС 18%, что составляет 80% от рыночной стоимости имущества, определенной в отчете оценщика - 822 493 755 рубля, включая НДС 18%, по состоянию на 11 сентября 2014 года.

Оценив уточненное заключение эксперта Макеева Е.Л. суд находит его достоверным и объективным, соответствующим ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Постановления Пленума ВАС РФ №23 «О некоторых вопросах практики применения Арбитражными судами законодательства об экспертизе» и кладет в основу размера начальной продажной цены имущества.

Ходатайство конкурсного управляющего и кредиторов о назначении повторной экспертизы необоснованно и противоречит приведенным выше доказательствам и нормативно- правовым актам, не подлежит удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 6, 60, 61, 129, 130, 138 Федерального закона РФ от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьей 54 Федерального закона от 16.07.1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», ст.ст. 167 -170, 176, 184-186, 223 Арбитражного процессуального кодекса РФ

#### О П Р Е Д Е Л И Л:

В удовлетворении ходатайства о назначении повторной экспертизы- отказать.

Утвердить Порядок и условия проведения торгов по продаже имущества должника, находящегося в залоге у ОАО «АЛЬФА-БАНК», а именно: нежилых помещений, условный номер 77-77-11/167/2010-731, кадастровый номер 77:01:0001071:2905, расположенных по адресу: Москва, ул. Большая Бронная, д. 23, стр. 1, общей площадью 4 901,3 кв.м., на условиях Порядка и условий проведения торгов по продаже имущества должника, в редакции, представленной ОАО «АЛЬФА-БАНК» от 28.11.2014г. в 7 пунктах:

- п.1 термины;
- п.2 перечень имущества должника находящегося в залоге у конкурсного кредитора;
- п.3 сроки продажи имущества должника;
- п.4 в форме торгов, организатор торгов ООО «Социнвестпроект»
- п.5 форма предоставления предложения о цене
- п.6 средства массовой информации и сайтов сети интернет, где подлежит опубликованию разместить сообщения о продаже имущества должника
- п.7 опубликование размещения сообщения о продаже имущества должника

Установить начальную продажную цену имущества ООО «ТрейдКом» (ОГРН 1047796442495), находящегося в залоге у ОАО «АЛЬФА-БАНК» (ОГРН 1027700067328) а именно: нежилых помещений, условный номер 77-77-11/167/2010-731, кадастровый номер 77:01:0001071:2905, расположенных по адресу: Москва, ул. Большая Бронная, д. 23, стр. 1, общей площадью 4 901,3 кв.м. при его реализации в размере 657 995 004 российских рублей.



Определение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок.

Председательствующий – судья

А.А. Иванов