

**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**

г. Москва

Дело № А40-58262/12-71-157 Б

26 сентября 2019 г.

Арбитражный суд в составе:

Судьи Кравчук Л.А.

рассмотрев в деле о признании должника ЗАО «Лада Инжиниринг Инвест Компани» несостоятельным (банкротом),

в обособленном споре

по заявлению кредитора ООО «Частный дом»

к ответчикам: ООО «Независимый центр экспертизы и оценки»,

конкурсному управляющему ЗАО «Лада Инжиниринг Инвест Компани»

Попову А.В.

о признании недостоверным Отчета об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 1005,5 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 60,

Заявление кредитора ООО «Частный дом» о принятии обеспечительных мер,

У С Т А Н О В И Л:

Решением Арбитражного суда города Москвы от 08.05.2015 ЗАО «Лада Инжиниринг Инвест Компани» (ОГРН 1027739144553, ИНН7702128300, адрес местонахождения: 143032, Московская область, Одинцовский район, д. Молоденово, д.33, комн.6, дата регистрации – 25.10.1993 года) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Фомин А.В.

Сообщение о признании должника несостоятельным (банкротом) и введении в отношении него процедуры конкурсного производства опубликовано конкурсным управляющим должника в газете "Коммерсантъ" № 94 от 30.05.2015 стр. 8.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 02.06.2016 Фомин А.В. освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ЗАО «Лада Инжиниринг Инвест Компани», конкурсным управляющим утвержден Козлов Д.А.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 08.02.2017 Козлов Д.А. освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ЗАО «Лада Инжиниринг Инвест Компани», конкурсным управляющим утвержден Стрекалов А.В.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 21 августа 2018 года арбитражный управляющий Стрекалов А.В. отстранен от обязанностей конкурсного управляющего ЗАО «Лада Инжиниринг Инвест Компани».

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 29.10.2018 конкурсным управляющим ЗАО «Лада Инжиниринг Инвест Компани» утвержден Стрекалов А.В.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 13.06.2019 арбитражный управляющий Стрекалов А.В. отстранен от обязанностей конкурсного управляющего ЗАО «Лада Инжиниринг Инвест Компани»

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 15.07.2019 конкурсным управляющим ЗАО «Лада Инжиниринг Инвест Компани» утвержден Попов Александр Викторович.

25.09.2019 в Арбитражный суд города Москвы поступило заявление кредитора ООО «Частный дом» о признании недостоверным отчета ООО «Независимый центр экспертизы и оценки» № 67-05/19 от 14.06.2019 об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 1005,5 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 60.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 26.09.2019 года указанное заявление принято к производству, судебное заседание по рассмотрению заявления кредитора ООО «Частный дом» о признании недостоверным отчет ООО «Независимый центр экспертизы и оценки» назначено на 11.11.2019г. в 16 час. 40 мин.

В заявлении кредитора ООО «Частный дом» о признании Отчета ООО «Независимый центр экспертизы и оценки» недостоверным заявлено ходатайство о принятии обеспечительных мер в виде запрета конкурсному управляющему ЗАО «Лада Инжиниринг Инвест Компани» Попову А.В. на проведение торгов по реализации имущества и имущественных прав должника, а именно:

- нежилого помещения, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 60, общей площадью 1005,5 кв. м. (подвал помещение I, комнаты с 1 по 7, 7а, 7б, с 8 по 15, этаж 1 помещение I, комнаты 1, 1а, 2, 2а, с 3 по 6, 6а, с 7 по 21), кадастровый номер (КН): 77:01:0006010:3127, обременённое долгосрочной арендной по Договору аренды нежилого помещения № 1 от 23 ноября 2010 года с изменениями и дополнениями;

- дебиторской задолженности арендатора вышеуказанного имущества - Закрытого акционерного общества «АВ - Инвест» (юридический адрес: 115054, РФ, г. Москва, ул. Валовая, 8 / 18; ИНН: 7705642994; КПП: 770501001; ОГРН: 1057746145522 от 02.02.2005 года) перед ЗАО «ЛИИК» в размере 16 960 000,00 рублей, не подтверждённая дебитором, совместно со связанными с данной задолженностью возможными финансовыми санкциями в том числе неустойкой (штрафом, пени и т. п.) и задолженностью по уплате процентов за пользование чужими денежными средствами.

В обоснование доводов заявления заявитель указывает, что в настоящее время согласно объявлению № 4162838 от 13.09.2019 в ЕФРСБ, конкурсным управляющим ЗАО «Лада Инжиниринг Инвест Компани» Поповым А.В. назначены торги по продаже имущества должника. В случае непринятия обеспечительных мер, имущество может быть продано по заниженной цене, что нарушает права и законные интересы кредиторов по формированию конкурсной массы при реализации имущества должника.

Изучив доводы, изложенные в заявлении кредитора ООО «Частный дом» о принятии обеспечительных мер, суд считает, что заявление о принятии обеспечительных мер подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 32 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными названным Федеральным законом.

В соответствии со ст. 90 АПК РФ арбитражный суд по заявлению лица, участвующего в деле, может принять срочные временные меры, направленные на обеспечение иска или имущественных интересов заявителя (обеспечительные меры); обеспечительные меры допускаются на любой стадии арбитражного процесса, если непринятие этих мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта, а также в целях предотвращения причинения значительного ущерба заявителю.

Согласно ст. 91 АПК РФ обеспечительными мерами могут быть, в том числе наложение ареста на денежные средства или иное имущество, принадлежащее ответчику и находящееся у него или других лиц; запрещение ответчику и другим лицам совершать определенные действия, касающиеся предмета спора.

В пункте 9 постановления Пленума N 55 разъяснено следующее. При применении обеспечительных мер арбитражный суд исходит из того, что в соответствии с частью 2 статьи 90 Кодекса обеспечительные меры допускаются на любой стадии процесса в случае наличия одного из следующих оснований: 1) если непринятие этих мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта, в том числе, если исполнение судебного акта предполагается за пределами Российской Федерации; 2) в целях предотвращения причинения значительного ущерба заявителю.

В целях предотвращения причинения значительного ущерба заявителю обеспечительные меры могут быть направлены на сохранение существующего состояния отношений (status quo) между сторонами. Учитывая, что обеспечительные меры применяются при условии обоснованности, арбитражный суд признает заявление стороны о применении обеспечительных мер обоснованным, если имеются доказательства, подтверждающие наличие хотя бы одного из оснований, предусмотренных частью 2 статьи 90 Кодекса. Арбитражный суд вправе применить обеспечительные меры при наличии обоих оснований, указанных в части 2 статьи 90 Кодекса, если заявителем представлены доказательства их обоснованности.

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.

Рассматривая заявление о применении обеспечительных мер, суд оценивает, насколько истребуемая заявителем конкретная обеспечительная мера связана с предметом заявленного требования, соразмерна ему и каким образом она обеспечит фактическую реализацию целей обеспечительных мер (пункт 10 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.10.2006 N 55 "О применении арбитражными судами обеспечительных мер").

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.10.2006 N 55 "О применении арбитражными судами обеспечительных мер", обеспечительные меры допускаются на любой стадии процесса в случае наличия одного из следующих оснований:

- если непринятие этих мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта, в том числе, если исполнение судебного акта предполагается за пределами Российской Федерации,
- в целях предотвращения причинения значительного ущерба должнику и его кредиторам.

В соответствии с п. 4 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.07.2003 г. N 11 при разрешении вопроса о необходимости принятия обеспечительной меры, суд должен исходить из предмета заявленного искового требования и возможного судебного решения по данному иску.

Поскольку обеспечительные меры являются ускоренным средством защиты, для их применения не требуется представления доказательств в объеме, необходимом для обоснования требований и возражений по существу спора. Обязательным является представление заявителем доказательств наличия оспоренного или нарушенного права, а также возможности его нарушения.

Как следует из материалов дела, согласно объявлению № 4162838 от 13.09.2019 в ЕФРСБ, конкурсным управляющим ЗАО «Лада Инжиниринг Инвест Компани» Поповым А.В. назначены торги по продаже имущества должника.

№ лота	Наименование объекта	Цена лота
Лот 1	Нежилое помещение, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 60, общей площадью Г005,5 кв. м. (подвал помещение I, комнаты с 1 по 7, 7а, 7б, с 8 по 15, этаж 1 помещение I, комнаты 1, 1а, 2, 2а, с 3 по 6, 6а, с 7 по 21),	102 289 425,00

	<p>кадастровый номер (КН): 77:01:0006010:3127, обременённое долгосрочной арендной по Договору аренды нежилого помещения № 1 от 23 ноября 2010 года с изменениями и дополнениями.</p> <p>Дебиторская задолженность арендатора вышеуказанного имущества - Закрытого акционерного общества «АВ - Инвест» (юридический адрес: 115054, РФ, г. Москва, ул. Валовая, 8/18; ИНН: 7705642994; КПП: 770501001; ОГРН: 1057746145522 от 02.02.2005 года) перед ЗАО «ЛИИК» в размере 16'960'000,00 рублей, не подтверждённая дебитором, совместно со связанными с данной задолженностью возможными финансовыми санкциями в том числе неустойкой (штрафом, пени и т. п.) и задолженностью по уплате процентов за пользование чужими денежными средствами.</p>	
--	---	--

Согласно п. 6 Объявления, Заявки на участие в торгах подаются по каждому Лоту отдельно.

Дата начала приёма заявок (задатка) на участие в Торгах: 14 сентября 2019 года с 10:00 часов.

Дата окончания приёма заявок (задатка) на участие в Торгах: 21 октября 2019 года до 12:00 часов.

Согласно п. 1. Объявления, торги по продаже имущества (активов) ЗАО «Лада Инжиниринг Инвест Компани» состоятся 30 октября 2019 года в 14:00 часов (здесь и далее - время московское) на электронной площадке оператора: Общество с ограниченной ответственностью «Аукционы Сибири» (Юридический адрес: 644122, РФ, г. Омск, ул. Красный путь, 30; почтовый адрес: 644122, РФ, г. Омск, ул. Красный путь, 30; ИНН \ КПП: 5501226840 \ 550101001, ОГРН: 1105543021319, e-mail: office@ausib.ru, сайт в Интернете <http://ausib.ru/index.html>, контактный телефон: 8 (3812) 90 - 55 - 38) (далее по тексту - ООО «Аукционы Сибири»).

Заявитель считает, что признание арбитражным судом недостоверным Отчета ООО «Независимый центр экспертизы и оценки» № 67-05/19 от 14.06.2019 г. об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества общей площадью 1005,5 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 60, будет являться основанием для признания торгов недействительными.

В обоснование ходатайства заявитель указывает, что при признании судом в настоящем деле сделки должника с указанным имуществом недействительной Определением суда от 30.11.2018 г. проводилась повторная судебная экспертиза. По результатам проведенной экспертизы эксперт АНО «Лаборатория экспертных исследований «Центральный офис» Ефименко О.А. пришел к заключению, что рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 60 общей площадью 1005,5 кв. м, кадастровый номер 77:01:0006010:3127, по состоянию на дату оценки (25.06.2012 г.) составляет (без учета НДС) округленно 234 445 000 руб., а с учетом ипотеки (без учета НДС) рыночная стоимость этого нежилого помещения составляет округленно 172 495 000 руб.

Вместе с тем торги по продаже имущества должника проводятся по цене, определенной конкурсным управляющим на основании Отчета ООО «Независимый центр экспертизы и оценки» № 67-05/19 от 14.06.2019 г. об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, согласно которой цена лота 1, включающего недвижимое имущество и дебиторскую задолженность составляет в совокупности - 102 289 425 руб. 00 коп.

Таким образом, имеет место, по мнению заявителя, занижение стоимости имущества в 3 раза.

В связи с этим заявитель считает, что в целях недопущения нарушения прав и законных интересов конкурсных кредиторов в части реализации имущества должника по заниженной цене, прав и законных интересов потенциальных покупателей (участников торгов), на период рассмотрения настоящего спора имеется необходимость

принятия обеспечительных мер в виде запрета конкурсному управляющему ЗАО «Лада Инжиниринг Инвест Компани» Попову А.В. на проведение торгов по реализации вышеуказанного имущества должника.

Процедура конкурсного производства в силу прямого указания Закона о банкротстве носит строго регламентированный временной характер.

Исходя из ст. 2, 126, 129, 139, 142 Закона о банкротстве, основной задачей конкурсного производства является реализация конкурсной массы должника для целей наиболее полного и соразмерного удовлетворения требований кредиторов. Основным правом кредиторов в деле о банкротстве является право на получение имущественного удовлетворения их требований к должнику.

Реализация имущества по заниженной цене также влечет нарушение прав и законных интересов самого должника, его учредителей (участников), поскольку ставит под риск реализации в целях удовлетворения требований кредиторов иное принадлежащее ему имущества, в обстоятельствах объективной достаточности для погашения всех требований кредиторов уже реализовываемого имущества.

Заявленная кредитором обеспечительная мера в виде запрета организатору торгов конкурсному управляющему ЗАО «Лада Инжиниринг Инвест Компани» Попову А.В. проводить торги по своей сути заключается во временном приостановлении мероприятий по реализации имущества должника.

Таким образом, испрашиваемая обеспечительная мера соответствует непосредственно заявленным требованиям и связана с предметом требования.

Суд считает, что для сохранения существующего состояния отношений (status quo) между сторонами и для предотвращения ситуации, при которой будет осуществляться реализация имущества должника и при этом заявление кредитора ООО «Частный дом» о признании недостоверным отчета об оценке будет удовлетворенно, что неминуемо повлечет излишнее затягивание процедуры банкротства и увеличение текущих платежей, отягощенные дополнительными судебными разбирательствами по поводу действий конкурсного управляющего и торгов, принятие испрашиваемых заявителем обеспечительных мер является необходимым и оправданным (п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ №55 «О применении арбитражными судами обеспечительных мер»).

Учитывая, что обеспечительная мера, которую просит принять заявитель, непосредственно связана с предметом спора и обеспечивает фактическую реализацию обеспечительных мер, предусмотренных ст. 90 АПК РФ, а также направлена на предотвращение неоправданных временных и финансовых потерь, суд находит ходатайство кредитора ООО «Частный дом» обоснованным и подлежащим удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 32, 42, 46, 71, 61.10, 61.16 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 65, 75, 90-93, 184-185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Ходатайство кредитора ООО «Частный дом» о принятии обеспечительных мер, - удовлетворить в части.

Организатору торгов конкурсному управляющему ЗАО «Лада Инжиниринг Инвест Компани» Попову Александру Викторовичу приостановить торги по продаже имущества и имущественных прав должника ЗАО «Лада Инжиниринг Инвест Компани», лот 1 (по объявлению № 4162838 от 13.09.2019 в ЕФРСБ), назначенные на 30 октября 2019 года в 14:00 часов (время московское) на электронной площадке оператора: Общество с ограниченной ответственностью «Аукционы Сибири»:

- нежилого помещения, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 60, общей площадью 1005,5 кв. м. (подвал помещение I, комнаты с 1 по 7, 7а, 7б, с 8 по 15, этаж 1 помещение I, комнаты 1, 1а, 2, 2а, с 3 по 6, 6а, с 7 по 21), кадастровый номер

(КН): 77:01:0006010:3127, обременённое долгосрочной арендной по Договору аренды нежилого помещения № 1 от 23 ноября 2010 года с изменениями и дополнениями;

- дебиторской задолженности арендатора вышеуказанного имущества - Закрытого акционерного общества «АВ - Инвест» (юридический адрес: 115054, РФ, г. Москва, ул. Валовая, 8/18; ИНН: 7705642994; КПП: 770501001; ОГРН: 1057746145522 от 02.02.2005 года) перед ЗАО «ЛИИК» в размере 16 960 000,00 рублей, не подтверждённая дебитором, совместно со связанными с данной задолженностью возможными финансовыми санкциями, в том числе неустойкой (штрафом, пени и т. п.) и задолженностью по уплате процентов за пользование чужими денежными средствами

до рассмотрения Арбитражным судом города Москвы в настоящем деле № А40-58262/12-71-157 Б заявления кредитора ООО «Частный дом» о признании недостоверным Отчета ООО «Независимый центр экспертизы и оценки» № 67-05/19 от 14.06.2019 об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества: общей площадью 1005,5 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 60, поступившего 25.09.2019 в Арбитражный суд города Москвы.

Обеспечительные меры сохраняют свое действие в течение сроков, установленных п.п. 4, 5 ст. 96 АПК РФ.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение 10 (десяти) дней со дня принятия.

Судья

Л.А. Кравчук