



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
03 июля 2014 года

Дело №А41-22238/14

Резолютивная часть объявлена 17 июня 2014 года
Полный текст решения изготовлен 03 июля 2014 года

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

Открытого акционерного общества «Российский Сельскохозяйственный банк»
(ОГРН:1027700342890;ИНН:7725114488)

к Обществу с ограниченной ответственностью «Юсупово»
(ОГРН:10550015038020;ИНН:7725114488)

третьи лица:

Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Оптифуд»
(ОГРН:1047796508726;ИНН:7730510007)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (ОГРН 1047727043561; ИНН 7727270299)
об обращении взыскания

при участии в судебном заседании представителей сторон согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

Открытое акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк» (далее – ОАО «Российский Сельскохозяйственный банк», истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью «Юсупово» (далее – ООО «Юсупово», ответчик), третье лицо: Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Оптифуд» (далее – ООО «Торговый дом «Оптифуд»), с требованиями:

1. Обратить взыскание на имущество Общества с ограниченной ответственностью «Юсупово», заложенное по Договору об ипотеке (залоге) земельного участка от 30.06.2011 № 110000/1017-7.10, а именно земельный участок кадастровый номер 50:28:0110156:286 (по данным кадастрового паспорта земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости) № 28/09-24825 от 19.11.2009, выданного отделом по Домодедовскому району Управления Роснедвижимости по Московской области - строка 16 «Особые отметки»: «Предыдущий кадастровый номер 50:28:0110156:39 равнозначен кадастровому номеру 50:28:011 01 56:0039»); категория: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства; площадь: 428 697 кв.м.; местоположение (адрес): Московская область, Домодедовский район, с. Юсупово (по данным кадастрового паспорта земельного участка (выписки из государственного кадастра

недвижимости) № 28/09-24825 от 19.11.2009, выданного отделом по Домодедовскому району Управления Роснедвижимости по Московской области);

2. Определить начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации путем продажи с публичных торгов в размере 728 348 000 (Семьсот двадцать восемь миллионов триста сорок восемь тысяч) рублей.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Представитель истца заявленные требования поддержал в полном объеме.

Дело рассмотрено в порядке ст. 156 АПК РФ в отсутствие представителей ответчика, третьих лиц, уведомленных надлежащим образом о времени и месте проведения судебного заседания.

Заслушав представителя истца, изучив письменные материалы дела и представленные доказательства, суд установил следующее.

23.06.2011 ОАО «Российский Сельскохозяйственный банк» (далее - Кредитор) и ООО «Торговый дом «Оптифуд» (далее – Заемщик) заключили Договор об открытии кредитной линии № 110000/1017 (далее - Кредитный договор, т.1, л.д. 9-23).

Согласно п.1.1 Кредитного договора ОАО «Россельхозбанк» открывает ООО «Торговый ком «Оптифуд» (Заемщику) кредитную линию на общую сумму (лимит выдачи), не превышающую 578 000 000 рублей.

Процентная ставка (плата за пользование кредитом) составляет 12% годовых (п. 1.4 Кредитного договора).

Погашение (возврат) Кредита (основного долга) осуществляется единовременно 17.07.2014 (п.1 Дополнительного соглашения от 26.09.2013 № 6 к Кредитному договору).

Согласно п.3.2 Кредитного договора выдача кредита производится путем зачисления денежных средств на счет Заемщика.

Кредитор выполнил свои обязательства, предоставив кредит Заемщику в размере 578 000 000 руб. (т.1, л.д. 64-88).

В соответствии с п. 2 Дополнительного соглашения от 26.09.2013 № 6 к Кредитному договору проценты за пользование кредитом, начисленные за период с 01.07.2012 по 30.06.2014 включительно, уплачиваются не позднее 17.07.2014г. (т.1, л.д. 31-33).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 19.03.2014 (резолютивная часть объявлена 12.03.2014г.) по делу № А40-28818/2013 ООО «Торговый дом «Оптифуд» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство.

Согласно представленному расчету требований ООО «Торговый дом «Оптифуд» имеет задолженность перед ОАО «Российский Сельскохозяйственный банк» по Кредитному договору составляет 652 585 234,24 руб., в том числе сумма основного долга в размере 578 000 000 руб., сумма процентов 74 585 234,24 руб.

Расчет не оспорен, конттрасчет не представлен, доказательства оплаты задолженности не представлены.

Согласно заявлению конкурсного управляющего ООО «ТД «Оптифуд» от 27.05.2014г., долг, имеющийся у ООО «ТД «Оптифуд» перед истцом, не погашен.

В обеспечение надлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору 30.06.2011 между ОАО «Россельхозбанк» и ООО «Юсупово» (Залогодатель) заключен Договор об ипотеке (залоге) земельного участка № ИО000/1017-7.10 (далее - Договор об ипотеке, л.д. 50-58).

Согласно п. 3.1 Договора об ипотеке предметом ипотеки является земельный участок площадь: 428 697 кв.м., с кадастровым номером 50:28:0110156:286, свободный от расположенных на нем объектов недвижимого имущества, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного

строительства, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, с. Юсупово (далее – спорный земельный участок).

Залоговая стоимость предмета ипотеки установлена в размере 728 348 000 (Семьсот двадцать восемь миллионов триста сорок восемь тысяч) рублей (п. 3.3 Договора об ипотеки).

Пунктом 2.6 Договора об ипотеке установлено, что любые изменения условий, указанных в ст. 2 Договора об ипотеке, совершенные самостоятельно Залогодержателем и Заемщиками во изменение Договора об открытии кредитной линии означают изменение объема требований, обеспечиваемых залогом, на что Залогодатель дает свое предварительное и безусловное согласие в момент заключения Договора об ипотеке.

Пунктом 1 ст. 349 ГК РФ и ст. 4.1 Договора об ипотеке установлено, что обращение взыскания на предмет ипотеки осуществляется по решению арбитражного суда.

В соответствии с п. 7.9 Договора об ипотеке любой спор, возникающий по Договору и/или в связи с ним, в том числе любой спор в отношении его существования, действительности, исполнения или прекращения Договора, при недостижении Сторонами согласия по нему, подлежит передаче на рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Поскольку ООО «Торговый дом «Оптифуд» в срок исполнения обязательств по Кредитному договору не выполнил принятые на себя обязательства, истец обратился в суд с настоящим иском заявлением.

Арбитражный суд, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, рассмотрев доводы, изложенные в заявлении, объяснения представителей лиц, участвующих в деле, приходит к выводу, что исковые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Статья 4 АПК РФ предусматривает, что заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Согласно ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается (ст. 310 ГК РФ).

Как следует из материалов дела и установлено судом, ООО «Торговый дом «Оптифуд» обязательства по своевременному погашению (возврату) кредита надлежащим образом исполнены не были.

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.

Пунктом 1 ст. 334 ГК РФ установлено, что в силу залога 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. В случаях и в порядке, которые установлены законами, удовлетворение требования кредитора по обеспеченному залогом обязательству (залогодержателя) может осуществляться путем передачи предмета залога в собственность залогодержателя.

Залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества (ипотека) регулируется законом об ипотеке. Общие правила о залоге, содержащиеся в настоящем Кодексе, применяются к ипотеке в случаях, когда настоящим Кодексом или законом об ипотеке не установлены иные правила (п. 2 ст. 334 ГК РФ).

В соответствии с п.1 ст.348 ГК РФ взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства.

Согласно ч.2 ст.350 ГК РФ реализация (продажа) заложенного движимого имущества, на которое в соответствии со статьей 349 настоящего Кодекса обращено взыскание, осуществляется в порядке, установленном законом о залоге, если иное не предусмотрено законом.

В соответствии со ст.51, 54 Федерального закона от 16.07.1998г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда, с установлением начальной продажной цены заложенного имущества.

Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии согласно пунктом 1 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 №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 взыскание 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 взыскания 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.

В соответствии с п.п. 3.3 Договора об ипотеке по соглашению сторон установлена залоговая стоимость земельного участка, передаваемого в залог (ипотеку) в соответствии с условиями настоящего Договора (предмета ипотеки), в размере 728 348 000 руб.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 6 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 15.01.1998 №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 материалах дела отсутствуют доказательства, подтверждающие несогласие ответчика с начальной продажной ценой заложенного имущества, равной залоговой стоимости спорного земельного участка в размере 728 348 000 руб.

Пунктом 1 ст. 56 Закона об ипотеке установлено, что имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку настоящим Федеральным законом не установлены иные правила.

Согласно ст. 61 Закона об ипотеке денежные средства, полученные от реализации заложенного имущества, после удовлетворения требований залогодержателя и покрытия расходов на реализацию имущества, подлежат выплате залогодателю.

На основании изложенного суд приходит к выводу, что заявленные требования Судебного пристава подлежат удовлетворению в полном объеме.

В соответствии с ч.1 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:

Обратить взыскание на имущество ООО «Юсупово», заложенное по Договору об ипотеке (залогу) земельного участка от 30.06.2011г. №110000/1017-7.10, а именно земельный участок с кадастровым номером 50:28:0110156:286 (по данным кадастрового паспорта земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости) №28/09-24825 от 19.11.2009, выданного отделом по Домодедовскому району Управления Роснедвижимости по Московской области - строка 16 «Особые отметки»: «Предыдущий кадастровый номер 50:28:0110156:39 равнозначен кадастровому номеру 50:28:011 01 56:0039»); категория: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства; площадь: 428 697 кв.м; местоположение (адрес): Московская область, Домодедовский район, с.Юсупово, (по данным кадастрового паспорта земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости) №28/09-24825 от 19.11.2009, выданного отделом по Домодедовскому району Управления Роснедвижимости по Московской области) в пределах задолженности в размере 652 585 234,24 руб.

Определить начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации путем продажи с публичных торгов в размере 728 348 000 руб.

Взыскать с ООО «Юсупово» в пользу Открытого акционерного общества «Российский Сельскохозяйственный банк» судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 4 000 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