



**Арбитражный суд Московской области**  
107996, 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  
09 ноября 2012 года

Дело №А41-17494/12

Резолютивная часть решения объявлена 17 октября 2012 года  
Полный текст решения изготовлен 09 ноября 2012 года

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

**Открытого акционерного общества «Российский Сельскохозяйственный банк» (ОГРН 1027700342890; ИНН 7725114488) в лице Московского регионального филиала к Сельскохозяйственному производственному кооперативу «Сад на Оке» (ОГРН 1035011800120; ИНН 5077015104)**

**третьи лица: Сельскохозяйственный снабженческо-сбытовой перерабатывающий потребительский кооператив «Армада Трейдинг» (ОГРН 1095077000127; ИНН 5077022969); Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ОГРН 1027700485757; ИНН 7705401340) в лице филиала по Московской области, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области**

**об обращении взыскания на заложенное имущество,**  
при участии в заседании: представителей сторон согласно протоколу

**УСТАНОВИЛ:**

Открытое акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк» в лице Московского регионального филиала (далее – ОАО «Россельхозбанк», истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к сельскохозяйственному производственному кооперативу «Сад на Оке» (далее – СПК «Сад на Оке», кооператив, ответчик), третьи лица: сельскохозяйственный снабженческо-сбытовой перерабатывающий потребительский кооператив «Армада Трейдинг» (далее – СССППК «Армада Трейдинг») с требованиями:

1. Обратить взыскание соразмерно заявленным требованиям на недвижимое имущество, находящееся в собственности СПК «Сад на Оке» и являющееся предметом залога по Договору № 116318/0004-7.10 об ипотеке (залоге) земельного участка от 03 июня 2011 года в счёт погашения задолженности заёмщика СССППК «Армада Трейдинг» по Кредитному договору № 116318/0004 от 03 июня 2011 года в общей сумме 12 808 574 рубля 53 копейки.

Наименование объекта	Место нахождения (адрес)	Общая площадь	Кадастровый номер
Земельный участок	Московская область, Серпуховский район, в районе деревни Балково	1 718 559 кв.м.	52:32:0070118:8

2. Определить начальную продажную цену залогового имущества по Договору № 116318/0004-7.10 об ипотеке (залоге) земельного участка от 03 июня 2011 года, исходя из залоговой стоимости 42 694 161 (сорок два миллиона шестьсот девяносто четыре тысячи сто шестьдесят один) рубль 00 копеек.

3. Принять обеспечительные меры в виде наложения ареста на имущество (ответчика) по Договору № 116318/0004-7.10 об ипотеке (залога) земельного участка от 03.06.2011г.

Наименование объекта	Место нахождения (адрес)	Общая площадь	Кадастровый номер
Земельный участок	Московская область, Серпуховский район, в районе деревни Балково	1 718 559 кв.м.	52:32:0070118:8

4. Взыскать с ответчика в пользу ОАО «Россельхозбанк» в лице Московского регионального филиала государственную пошлину, уплаченную при подаче искового заявления в размере 4 000 рублей.

5. Взыскать с ответчика в пользу ОАО «Россельхозбанк» в лице Московского регионального филиала государственную пошлину, уплаченную за рассмотрения заявления об обеспечении иска в размере 2 000 рублей.

До рассмотрения спора по существу истцом в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) было заявлено ходатайство об уточнении заявленных требований. С учетом уточнения ОАО «Россельхозбанк» просит суд:

1. Обратить взыскание соразмерно заявленным требованиям на недвижимое имущество, находящееся в собственности СПК «Сад на Оке» об обращении взыскания на заложенное имущество и являющееся предметом залога по Договору №116318/0004-7.10 об ипотеке (залоге) земельного участка от 03.06.2011 года в счет погашения задолженности заемщика Сельскохозяйственного снабженческо-сбытового перерабатывающего потребительского кооператива «Армада Трейдинг» по кредитному договору №116318/0004 от 03.06.2011 года в общей сумме 12 808 574 руб. 53 коп.

Наименование объекта	Место нахождения (адрес)	Общая площадь	Кадастровый номер
Земельный участок	Московская область, Серпуховский район, в районе деревни Балково	1 718 559 кв.м.	52:32:0070118:8

2. Определить начальную продажную цену земельного участка с кадастровым номером 50:32:0070118:8 согласно статье 3 Договора №116318/0004-7.10 об ипотеке (залоге) земельного участка от 03.06.2011 года, исходя из залоговой стоимости в размере 42 694 161 руб. 00 коп.

3. Реализовать земельный участок с кадастровым номером 50:32:0070118:8 с публичных торгов.

4. Взыскать с ответчика в пользу ОАО «Россельхозбанк» в лице Московского регионального филиала государственную пошлину, уплаченную при подаче искового заявления в размере 4 000 рублей.

5. Взыскать с ответчика в пользу ОАО «Россельхозбанк» в лице Московского регионального филиала государственную пошлину, уплаченную за рассмотрения заявления об обеспечении иска в размере 2 000 рублей.

Данное ходатайство судом было удовлетворено.

Определением от 11.04.2012г. в порядке ст. 51 АПК РФ к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, было привлечено Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Московской области и Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

В судебном заседании представителем истца заявленные требования, с учетом принятых судом уточнений, были поддержаны в полном объеме по основаниям, изложенным в исковом заявлении.

Дело рассмотрено в порядке ст. 156 АПК РФ в отсутствие представителей СПК «Сад на Оке», СССППК «Армада Трейдинг», Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Заслушав представителей сторон, изучив письменные материалы дела и представленные доказательства, суд установил следующее.

Из искового заявления следует, что 03.06.2011г. между ОАО «Российский Сельскохозяйственный банк» в лице Московского регионального филиала (далее - Кредитор) и СССППК «Армада Трейдинг» (далее - Заёмщик) был заключён кредитный договор № 116318/0004 (далее – Кредитный договор, т. 1, л.д. 44-58).

Согласно Кредитного договора Кредитор взял на себя обязательства по предоставлению Заемщику денежных средств в размере 15 000 000 руб., а Заемщик принял обязательства по возврату полученных денежных средств и уплате процентов за пользование ими в размере и сроки установленные данным договором (п.п. 1.1, 1.2 ст. 1 Кредитного договора).

Процентная ставка (плата за пользование кредитом) в соответствии с п. 1.4 ст. 1 Кредитного договора составляет 10 % годовых.

Погашение (возврат) кредита (основного долга) осуществляется согласно графику, содержащемуся в Приложении 1 к договору. Окончательный срок возврата кредита - 21.05.2012г. (включительно (п. 1.6 ст. 1 Кредитного договора)).

В соответствии с п. 2.1 ст. 2 Кредитного договора кредит был предоставлен на приобретение семян, посадочного материала, средств защиты растений и минеральных органических удобрений для проведения сезонных работ.

Также 03.06.2011г. между ОАО «Россельхозбанк» (Залогодержатель) и СПК «Сад на Оке» (Залогодатель) был заключен договор № 116918/0004-7.10 об ипотеке (залоге) земельного участка (далее – Договор об ипотеке, т.1, л.д. 59-69).

В соответствии с данным договором Залогодатель, обеспечивая надлежащее исполнение обязательств по кредитному договору № 116318/0004 от 03.06.2011г. между залогодержателем и СССППК «Армада Трейдинг» (Заемщик) передает Залогодержателю в залог земельный участок, свободный от расположенных на нем объектов недвижимого имущества с характеристиками: площадь 1 718 599 кв.м., местоположение (адрес): Московская область, Серпуховский район, в районе деревни Балково; с кадастровым номером 50:32:0070118:8; категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.

Пунктом 2.1. Договора об ипотеке установлено, что ипотека обеспечивает исполнение Заемщиком в соответствии с условиями кредитного договора обязательств по возврату кредита, уплате процентов за пользование кредитом, уплате комиссий и неустоек (пеней и/или штрафов), возмещению расходов Залогодержателя по обращению взыскания на заложенное имущество и его реализации.

Из представленных в материалы дела распоряжения об открытии ссудного счета заемщику от 30.06.2011г. (т.1, л.д. 42) и банковского ордера от 30.06.2011г. № 1638 на сумму

15 000 000 руб. (т.1, л.д. 43) следует, что ОАО «Россельхозбанк» были надлежащим образом исполнены обязательства по Кредитному договору.

СССППК «Армада Трейдинг» обязательства по Кредитному договору надлежащим образом исполнены не были, в связи с чем образовалась задолженность.

Пунктом 4.5. Кредитного договора установлено, Кредитор вправе в одностороннем порядке требовать от Заемщика досрочного возврата кредита (части кредита), уплаты процентов, начисленных на остаток задолженности по кредиту (основному долгу) за время фактического пользования кредитом, и комиссий, предусмотренных Кредитным договором в случае, если Заемщик не исполнит или исполнит ненадлежащим образом обязанность в срок возвращать кредит и/или уплачивать начисленные на него проценты и/или уплачивать начисленные комиссии.

Истцом в адрес СССППК «Армада Тейдинг» и СПК «Сад на Оке» были направлены требования о досрочном возврате кредита (исх.№18-15-26/88; 63/18-11-26/89, т.1, л.д. 70-73).

В связи с тем, что задолженность погашена в добровольном порядке не была, ОАО «Россельхозбанк» обратился с настоящим иском в суд.

Арбитражный суд считает заявленные требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

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, СССППК «Армада Трейдинг» обязательства по своевременному погашению (возврату) кредита надлежащим образом исполнены не были.

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.

В соответствии с п.п. 3.3 Договора об ипотеке по соглашению сторон установлена оценка предмета ипотеки в размере 42 694 161 руб. Стороны установили, что залоговая стоимость предмета ипотеки равна оценке предмета ипотеки, определением сторон.

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 изложено суд пришел к выводу, что заявленные требования истца подлежат удовлетворению.

Согласно ч. 1 ст. 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

При подаче искового заявления в суд ОАО «Россельхозбанк» оплатил государственную пошлину в размере 4 000 руб., что подтверждается платежным поручением от 02.04.2012г. № 1659 (т.1, л.д. 12).

Также истцом платежным поручением от 02.04.2012г. № 1660 (т. 1, л.д. 13) была оплачена государственная пошлина в размере 2 000 руб. за рассмотрение заявления об обеспечении иска.

Так как определением от 09.04.2012г. в удовлетворении заявления ОАО «Россельхозбанк» о принятии обеспечительных мер было отказано, уплаченная государственная пошлина относится на истца.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

### **РЕШИЛ:**

Обратить взыскание соразмерно заявленным требованиям на недвижимое имущество, находящееся в собственности СПК «Сад на Оке» об обращении взыскания на заложенное имущество и являющееся предметом залога по Договору №116318/0004-7.10 об ипотеке (залоге) земельного участка от 03.06.2011 года в счет погашения задолженности заемщика Сельскохозяйственного снабженческо-сбытового перерабатывающего потребительского кооператива «Армада Трейдинг» по кредитному договору №116318/0004 от 03.06.2011 года в общей сумме 12 808 574 руб. 53 коп., а именно на земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Серпуховский район, в районе деревни Балково, общая площадь 1 718 559 кв.м, кадастровый номер 50:32:0070118:8.

Определить начальную продажную цену земельного участка с кадастровым номером 50:32:0070118:8 согласно статье 3 Договора №116318/0004-7.10 об ипотеке (залоге) земельного участка от 03.06.2011 года, исходя из залоговой стоимости в размере 42 694 161 руб. 00 коп.

Реализовать земельный участок с кадастровым номером 50:32:0070118:8 с публичных торгов.

Взыскать с Сельскохозяйственного производственного кооператива «Сад на Оке» в пользу Открытого акционерного общества «Российский Сельскохозяйственный банк» в лице Московского регионального филиала судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 4000 руб.

В удовлетворении остальной части требований отказать.

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**