

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**Р Е Ш Е Н И Е****Именем Российской Федерации**г. Москва
08 июля 2015 г.Дело № А40-206208/14 (98-1717)
А40-206199/14 (156-1687)
А40-206204/14 (170-1700)

Резолютивная часть решения объявлена 01 июля 2015 года
Полный текст решения изготовлен 08 июля 2015 года
Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Котельникова Д.В.
при ведении протокола секретарем судебного заседания Фатхуллиным Р.Р.
по иску ОАО «АБ «Россия»
к ЗАО «Пресненские пруды», ОАО «Восток»
о взыскании 549 239 510 руб. 04 коп., обращении взыскания на предмет залога
при участии:
от истца: Кузнецова С.И., дов. от 26.02.2015
от ответчиков: не явились, извещены

УСТАНОВИЛ:

Открытое акционерное общество «Акционерный банк «РОССИЯ» (далее – истец, банк) обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с исковым заявлением о взыскании с закрытого акционерного общества «Пресненские пруды» (далее – ответчик, заемщик) солидарно с открытым акционерным обществом «Восток» (далее – соответчик, поручитель) задолженности по Договору о кредитовании № 07/05/105/151 от 15.05.2007 в размере 253 449 740,14 руб. по кредиту, 17 460 012,85 руб. по процентам и 2 958 390,44 руб. неустойки по кредиту, а также об обращении взыскания на заложенное поручителем по Договору ипотеки № 07/05/108/173 от 15.05.2007 недвижимое имущество.

Определением от 18.12.2014 указанное исковое заявление принято к рассмотрению с присвоением номера производства А40-206208/14 (98-1717).

Также 18.12.2014 к рассмотрению были приняты исковые заявления банка о взыскании с ответчика солидарно с его поручителем задолженности по Кредитному договору № 2.2-1/076/2011 от 30.08.2011 в размере 34 000 000 руб. по кредиту, 2 177 397,26 руб. по процентам и 607 544,44 руб. неустойки по кредиту с обращением взыскания на заложенное поручителем по Договору ипотеки (последующей) № 2.2-3/225/2011 от 30.08.2011 недвижимое имущество, которому был присвоен номер производства А40-206204/14 (170-1700), а также о взыскании с заемщика солидарно с поручителем задолженности по Договору о кредитовании № 07/05/105/302 от 12.10.2007 в размере 138 500 000 руб. по кредиту, 9 472 968,49 руб. по процентам и 1 795 166,47 руб. неустойки по кредиту с обращением взыскания на заложенное ОАО «Восток» по Договору последующей ипотеки № 07/05/108/590 от 12.10.2007, которому был присвоен номер производства А40-206199/14 (156-1687).

Определением от 30.04.2015 указанные производства были объединены в одно для их совместного рассмотрения в рамках дела № А40-206208/14 (98-1717). При этом в ходе рассмотрения дела А40-206204/14 (170-1700) определением от 29.04.2015 по ходатайству

поручителя была назначена судебная оценочная экспертиза предметов залога, проведение которой поручено экспертам общества с ограниченной ответственностью «Современные Технологии Оценки и Консалтинга»

В ходе судебного заседания истцом было подано и судом удовлетворено как соответствующее положениям ст.49 АПК РФ, заявление об увеличении общего размера исковых требований до 425 949 740,14 руб. по кредиту, 42 859 022,84 руб. по процентам и 80 430 747,06 руб. неустойки по кредиту; истец искивые требования поддержал в полном объеме, просил установить начальную стоимость реализации заложенного имущества в соответствии с поступившим в суд отчетом об оценке.

Ответчики, надлежащим образом извещенные о месте и времени судебного заседания, не явились, возражений по итогам экспертного исследования не заявили, отзывы не представили, в связи с чем суд рассмотрел дело, руководствуясь положениями ч.1 и 3 ст.156 АПК РФ.

Исследовав представленные в материалы дела доказательства, включая экспертное заключение об оценке рыночной стоимости предметов ипотеки, выслушав объяснения представителя истца, суд считает заявленные требования подлежащими удовлетворению в полном объеме по следующим основаниям.

Как следует из представленных в материалы дела документов и не оспаривается в порядке ст.812 ГК РФ ответчиком и на основании положений ст.ст.364 и 812 ГК РФ поручителем, банк на основаниях и условиях заключенных с ЗАО «Пресненские ворота» 15.05.2007 Договора о кредитовании № 07/05/105/151, 12.10.2007 Договора о кредитовании № 07/05/105/302 и 30.08.2011 Кредитного договора № 2.2-1/076/2011 с учетом дополнительных соглашений к ним перечислил заемщику денежные средства в размере 356 000 000 руб. на срок до 01.02.2016 с погашением согласно графику и уплатой процентов по дифференцированной по сроку пользования ставкой процентов, которая с 01.02.2012 установлена в размере 13,5% годовых; в размере 152 500 000 руб. на срок до 11.10.2016 с возвратом согласно графику и уплатой процентов по дифференцированной ставке, которая с 01.02.2012 установлена в размере 13,05% годовых, и в размере 50 000 000 руб. на срок до 01.08.2016 с уплатой процентов по ставке 12% годовых соответственно.

Исполнение обязательств заемщика по указанным кредитным договорам было обеспечено поручительством ОАО «Восток» на основании заключенных с банком договоров поручительства № 07/05/109/011 от 15.05.2007, № 07/05/109/035 от 12.10.2007 и № 2.2-2/013/2011 от 30.08.2011 соответственно, в которые при изменении основных обязательств вносились соответствующие изменения.

Из представленных в материалы дело выписок по счетам и расчетов задолженности по каждому кредиту следует, что по состоянию на 01.12.2014 просроченная задолженность по Договору о кредитовании № 07/05/105/151 составляет 2 000 000 руб. по кредиту и 17 088 448,85 руб. по процентам, по Договору о кредитовании № 07/05/105/302 составляет 3 400 000 руб. по кредиту и 9 273 168,49 руб. по процентам, по Кредитному договору № 2.2-1/076/2011 – 5 000 000 руб. по кредиту и 2 130 821,92 руб. по процентам, в связи с чем суд признает обоснованным, соответствующим положениям ст.ст. 811, 813 и 819-820 ГК РФ, а также пунктов 5.2 договоров о кредитовании и п.4.2.2 кредитного договора досрочное истребование задолженности, направленное в адрес ответчика и его поручителя по каждому договору.

Принимая во внимание истечение сроков возврата досрочно истребованного кредита и непредставление ответчиками доказательств погашения данной задолженности, суд признает обоснованным, соответствующим положениям ст.ст.309-310, 314, 322-323, 809-810 ГК РФ, требование о взыскании задолженности с учетом поступивших и учтенных банком платежей в размере 253 449 740,14 руб., 138 500 000 руб. и 34 000 000 руб. по кредиту и 24 351 370,78 руб., 13 168 597,26 руб. и 5 339 054,80 руб. по процентам соответственно, а также, учитывая факт просрочки погашения досрочно истребованного кредита и наличия просрочки уплаты кредита по графику – обоснованным и соответствующим положениям ст.ст.330 и 811 ГК РФ, а также пунктов 6.2 договоров о кредитовании и 5.2 кредитного

договора неустойки, требование о взыскании неустойки по кредиту в размере 48 011 575,69 руб., 26 518 893,79 руб. и 5 900 277,58 руб. соответственно.

Судом расчет указанной выше задолженности по состоянию на 26.06.2015 проверен и признан правильным и обоснованным, соответствующим обстоятельствам дела; нарушений положений ст.319 ГК РФ не выявлено.

При этом суд, учитывая правовую позицию Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенную в постановлении Пленума № 81 от 22.12.2011 и отсутствие заявлений о несоразмерности начисленной банком неустойки, не находит оснований для применения положений ст.333 ГК РФ.

Кроме того, суд также не находит обстоятельств прекращения поручительства по перечисленным в ст.367 ГК РФ основаниям.

Также из материалов дела следует, что исполнение обязательств заемщика по кредитным договорам было обеспечено залогом принадлежащего поручителю недвижимого имущества, включая права аренды земельного участка, на основании заключенных между ОАО «Восток» и банком и надлежащим образом зарегистрированных Договора ипотеки № 07/05/108/173 от 15.05.2007, Договора последующей ипотеки № 07/05/108/590 от 12.10.2007 и Договора ипотеки (последующей) № 2.2-3/225/2011 от 30.08.2011 с учетом дополнительных соглашений к ним.

Из представленных в материалы дела указанных выше договоров залога следует, что предметом ипотеки является одно и то же имущество, а именно: расположенное по адресу: г.Москва, пер. Капранова, д.3, стр.4, нежилое здание общей площадью 2 324,2 кв.м., а также права аренды земельного участка площадью 0,57 га., общая первоначальная стоимость которых определена в размере 506 282 818,86 руб.

Судом указанных в ст.352 ГК РФ обстоятельств прекращения залога и/или препятствующих обращению взыскания на заложенное имущество согласно ст.348 ГК РФ, отмечая при этом факт длящейся просрочки исполнения обязательств по уплате процентов, а также наличие в договорах ипотеки соглашения о праве банка обратиться взыскание на заложенное имущество при наличии оснований для досрочного истребования кредитов, не установлено.

Таким образом, требование об обращении взыскания на предмет ипотеки является обоснованным и подлежит удовлетворению.

В соответствии с положениями пп.4 п.2 ст.54 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ при обращении взыскания на предмет залога суд в решении указывает начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации, которая в свою очередь определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом, в том числе на основании отчета оценщика.

В связи с тем, что залогодателем были заявлены документально подтвержденные возражения относительно определения начальной стоимости реализации на момент вынесения решения, судом было назначено проведение судебной оценочной экспертизы, по итогам которой было представлено Заключение эксперта № 056/ЗЭ/15 по состоянию на 23.06.2015, стоимость которого согласно представленному счету составила 80 000 руб.

В связи с идентичностью предметов залога по приведенным выше договорам суд считает возможным распространить сведения об оценке предмета залога по Договору ипотеки (последующей) № 2.2-3/225/2011 от 30.08.2011 на иные заключенные между ОАО «Восток» и банком договоры ипотеки.

Согласно представленному заключению рыночная – консолидированная с учетом сведений о стоимости по доходному и сравнительному подходам, стоимость недвижимого имущества: нежилого здания общей площадью 2 324,20 кв.м., определена в размере 977 907 000 руб. с учетом НДС; рыночная, полученная методом сравнения продаж, стоимость заложенного права аренды земельного участка, находящегося в том числе под указанным зданием, общей площадью 5 700 кв.м. составляет 760 608 000 руб. с учетом НДС.

При этом поскольку по поступлении в суд указанного выше заключения ни одной из сторон не было заявлено возражений по итогам определения рыночной стоимости, суд

принимает представленный экспертной организацией отчет в качестве надлежащего доказательства при разрешении вопроса об определении рыночной стоимости заложенного имущества.

Кроме того, поскольку между сторонами были не урегулированные в ходе рассмотрения дела разногласия по вопросу определения стоимости заложенного имущества, а именно: в отсутствие иных сведений, включая просительную часть искового заявления, рыночная стоимость заложенного имущества принимается равной указанной в соответствующем договоре, против принятия которой залогодателем были заявлены возражения, суд на основании пп.4 п.2 ст.54 Закона об ипотеке для целей разрешения спора по существу устанавливает рыночную стоимость заложенного имущества равной восьмидесяти процентам от определенной в отчете в отчете оценщика.

При этом, поскольку залогодателем как лицом, отчуждающим имущества в принудительном порядке, не представлено сведений об освобождении его операций от НДС, а сама реализация объектов недвижимости и прав аренды не исключена из перечня объектов налогообложения, суд для определения рыночной стоимости принимает указанную оценщиком стоимость с учетом НДС.

Таким образом, рыночная стоимость заложенного недвижимого имущества в виде нежилого здания составляет 782 325 600 руб. с НДС, в виде права аренды земельного участка – в размере 608 486 400 руб.

Принимая во внимание изложенное выше и учитывая, что общий размер задолженности в размере 549 239 510,04 руб. менее определенного судом для целей рассмотрения спора по существу рыночной стоимости заложенного имущества, а также, что кредитором по договорам залога и по обеспеченным ими обязательствам является одно и то же лицо, суд приходит к выводу об отсутствии предусмотренной ст.342 ГК РФ конкуренции первоочередности залоговых обязательств и, следовательно, необходимости установления порядка и очередности погашения обязательств заемщика за счет стоимости реализованного имущества.

Судебные расходы, включая расходы по оплате проведенного экспертного исследования, подлежат распределению в соответствии со ст.110 АПК РФ, отмечая при этом обоснованность заявленных залогодателем возражений относительно текущей по сравнению с указанной в договорах ипотеки рыночной стоимости предметов залога.

Судебные расходы, включая расходы по оплате проведенного экспертного исследования, подлежат распределению в соответствии со ст.110 АПК РФ, отмечая при этом обоснованность заявленных залогодателем возражений относительно указанной в договорах ипотеки стоимости предметов залога для ее принятия в качестве рыночной.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 110, 167-171, 172, 176 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Взыскать с закрытого акционерного общества «ПРЕСНЕНСКИЕ ПРУДЫ» (ОГРН 1037739151911) солидарно с открытым акционерным обществом «ВОСТОК» (ОГРН 1037739440287) в пользу открытого акционерного общества «АКЦИОНЕРНЫЙ БАНК «РОССИЯ» (ОГРН 1027800000084) задолженность по кредитным договорам № 07/05/105/151 от 15.05.2007, № 07/05/105/302 от 12.10.2007 и № 2.2-1/076/2011 от 30.08.2011 в размере 425 949 740 руб. 14 коп. (четыреста двадцать пять миллионов девятьсот сорок девять тысяч семьсот сорок девять тысяч семьсот сорок рублей четырнадцать копеек) по кредитам, 42 859 022 руб. 84 коп. (сорок два миллиона восемьсот пятьдесят девять тысяч двадцать два рубля восемьдесят четыре копейки) по процентам и 80 430 747 руб. 06 коп. (восемьдесят миллионов четыреста тридцать тысяч семьсот сорок семь рублей шесть копеек) неустойки по кредитам, в счет погашения которой обратиться взыскание на заложенное открытым акционерным обществом «ВОСТОК» по Договору ипотеки № 07/05/108/173 от 15.05.2007, Договору последующей ипотеки № 07/05/108/590 от 12.10.2007 и Договору ипотеки (последующей) № 2.2-3/225/2011 от 30.08.2011 недвижимое имущество: нежилое здание общей площадью 2 324,20 кв.м (две тысячи триста двадцать четыре целых две

десятых квадратных метра), кадастровый (условный) номер 10047, расположенное по адресу: г. Москва, переулок Капранова, дом 3, строение 4, установив начальную стоимость на публичных торгах в размере 782 325 600 руб. (семьсот восемьдесят два миллиона триста двадцать пять тысяч шестьсот рублей) с НДС, и право аренды земельного участка площадью 5 700 кв.м (пять тысяч семьсот квадратных метров), кадастровый № 770104031050, условный № 10207066, расположенный по адресу: г. Москва, переулок Капранова, владение 3, установив начальную стоимость реализации на публичных торгах в размере 608 486 400 руб. (шестьсот восемь миллионов четыреста восемьдесят шесть тысяч четыреста рублей) с НДС.

Взыскать в пользу открытого акционерного общества «АКЦИОНЕРНЫЙ БАНК «РОССИЯ» (ОГРН 1027800000084) расходы по госпошлине в размере 100 000 руб. (сто тысяч рублей) с закрытого акционерного общества «ПРЕСНЕНСКИЕ ПРУДЫ» (ОГРН 1037739151911) и 112 000 руб. (сто двенадцать тысяч рублей) с открытого акционерного общества «ВОСТОК» (ОГРН 1037739440287).

Взыскать с открытого акционерного общества «АКЦИОНЕРНЫЙ БАНК «РОССИЯ» (ОГРН 1027800000084) в пользу открытого акционерного общества «ВОСТОК» (ОГРН 1037739440287) 50 878 руб. 43 коп. (пятьдесят тысяч восемьсот семьдесят восемь рублей сорок три копейки) расходов на оплату оценочной экспертизы.

Провести в порядке ч.5 ст.170 АПК РФ зачет встречных однородных требований в части судебных расходов, в результате которого взыскать с открытого акционерного общества «ВОСТОК» (ОГРН 1037739440287) в пользу открытого акционерного общества «АКЦИОНЕРНЫЙ БАНК «РОССИЯ» (ОГРН 1027800000084) 61 121 руб. 54 коп. (шестьдесят одна тысяча сто двадцать один рубль пятьдесят четыре копейки) расходов по госпошлине.

Возвратить открытому акционерному обществу «АКЦИОНЕРНЫЙ БАНК «РОССИЯ» (ОГРН 1027800000084) из федерального бюджета 400 000 руб. (четыреста тысяч рублей) излишне уплаченной госпошлины.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Судья:

Д.В.Котельников