



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

600025, г. Владимир, Октябрьский проспект, 14

Именем Российской Федерации

### Р Е Ш Е Н И Е

г. Владимир

“18” апреля 2012 года

Дело № А11-12120/2011

Дело рассмотрено по существу 11.04.2012 года. В соответствии с частью 2 статьи 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации изготовление решения в полном объеме отложено до 18.04.2012 года.

Арбитражный суд Владимирской области в составе:

судьи Ушаковой Е.П.

при ведении протокола судебного заседания судьей Ушаковой Е.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску

открытого акционерного общества "ГАЗПРОМБАНК" (ОГРН 1027700167110, место нахождения: 117420, г. Москва, ул. Наметкина, д. 16, корп. 1),

к обществу с ограниченной ответственностью "АКРИЛАН" (ОГРН 1033301804469, место нахождения: 600000, г. Владимир, ул. Б.Нижегородская, д. 81),

об обращении взыскания на заложенное имущество,

в судебном заседании приняли участие:

от истца: Велиев Ф.Ф. – адвокат, рег. № 50/464, ордер № 080490, по доверенности от 24.11.2011 № Д-30/1683 по 31.12.2012; Еремеев А.Г. – адвокат, рег. № 50/914, ордер № 080489, по доверенности от 24.11.2011 № Д-30/1682 по 31.12.2012;

от ответчика: представитель не явился, надлежаще извещен,

установил:

открытое акционерное общество "ГАЗПРОМБАНК" (далее – "ГАЗПРОМБАНК", истец) обратилось в Арбитражный суд Владимирской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью "АКРИЛАН" (далее – ООО "АКРИЛАН", ответчик) об обращении взыскания на имущество ответчика, заложенное по договору ипотеки от 12.05.2006 (два здания и 2 земельных участка) в счет погашения задолженности ООО "Акрилан" по кредитному договору № 944 от 07.03.2006.

Ответчик сообщил об отсутствии возражений по существу исковых требований.

В соответствии с частью 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассматривается в отсутствие представителя ответчика по имеющимся в деле доказательствам.

Исследовав материалы дела, заслушав доводы и пояснения представителя истца, арбитражный суд установил следующее.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 08.09.2011 по делу № А40-27353/11-31-260 на основании договора цессии № 1719, заключенного между АО "Русский Коммерческий Банк АГ" и ОАО "Газпромбанк", с ООО "Акрилан" в пользу ОАО "Газпромбанк" была взыскана задолженность по кредитному договору № 944 от 07.03.2006, заключенному между АО "Русский Коммерческий Банк АГ" и ООО "Акрилан" (заемщиком), в размере 11 584 500 швейцарских франков по курсу ЦБ РФ на день исполнения решения, процентов за пользование кредитом в размере 2 152 386, 98 швейцарских франков по курсу ЦБ РФ на день исполнения решения, а также расходы по госпошлине по иску в размере 200 000 руб.

Указанным решением установлен размер задолженности заемщика - ООО "Акрилан" по кредитному договору № 944 от 07.03.2006.

В силу части 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному

делу, не подлежат доказыванию вновь при рассмотрении настоящего дела, в котором участвуют те же лица.

Предметом настоящего иска является требование залогодержателя об обращении взыскания на имущество залогодателя (заемщика), заложенное по договору ипотеки от 12.05.2006 в счет погашения задолженности по кредитному договору № 944 от 07.03.2006.

В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору № 944 от 07.03.2006 между ООО "Акрилан" (залогодателем) и АО "Русский Коммерческий Банк АГ" (залогодержателем) был заключен договор от 12.05.2006 о залоге недвижимого имущества (ипотеке) с дополнительным соглашением № 1 от 16.03.2009 и дополнительным соглашением № 2 от 02.10.2009.

Договор ипотеки и дополнительные соглашения к нему прошли государственную регистрацию.

Согласно указанному договору с учетом дополнительных соглашений в залог передано принадлежащее ООО "Акрилан" на праве собственности следующее имущество:

1. здание - цех № 9, расположенное по адресу: Владимирская область, г. Владимир, ул. Большая Нижегородская, д. 81, инвентарный № 17:401:002:000114030, литер: Ч, площадью 5068,2 кв. м, этажность: 5, кадастровый (или условный) номер 33:22:32091:002/0:17:401:002:000114030;

2. здание склада уксусной кислоты и ангидрида, расположенное по адресу: Владимирская область, г. Владимир, ул. Большая Нижегородская, д. 81, инвентарный № 17:401:002:000116700, литер Э, площадью 1916,7 кв.м, этажность: 2, кадастровый (или условный) номер 33:22:32091:002/0:17:401:002:000116700;

3. земельный участок, общей площадью 4318 кв.м, расположенный по адресу: Владимирская область, г. Владимир, ул. Большая Нижегородская, д. 81, кадастровый номер 33:22:3 2 091:0030;

4. земельный участок, общей площадью 8157 кв.м, расположенный по адресу: Владимирская область, г. Владимир, ул. Большая Нижегородская, д. 81, кадастровый номер 33:22:3 2 091:0031.

Согласно пункту 1.2 договора о залоге, залог обеспечивает исполнение обязательств ООО "Акрилан" по кредитному договору № 944 от 07.03.2006.

В соответствии с пунктом 1.4 договора о залоге в редакции дополнительного соглашения № 1, залоговая стоимость передаваемого в залог имущества составляет 11 584 500 швейцарских франков, при этом для определения рублевого эквивалента указанной суммы подлежит применению официальный курс ЦБ РФ на дату реализации предмета залога.

Предмет залога остается во владении и пользовании залогодателя (пункт 1.3 договора).

Согласно пункту 3.4 договора залог обеспечивает требования залогодержателя в том объеме который они будут иметь к моменту фактического удовлетворения, в частности: требование уплаты суммы кредита; требование уплаты процентов на сумму кредита, установленных кредитным договором; требование уплаты штрафных санкций (пени) за ненадлежащее исполнение обязательств по кредитному договору; требование возмещения убытков залогодержателя, понесенных в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) залогодателем кредитного договора; требование возмещения расходов залогодержателя, понесенных в связи с заключением, исполнением настоящего договора и реализации предмета залога.

Уступка прав по договору об ипотеке или обеспеченному ипотекой обязательству предусмотрена статьей 47 Федерального закона от 16.07.1998 № 169-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", в соответствии с которой залогодержатель вправе, если договором не предусмотрено иное, передать свои права другому лицу: по договору об ипотеке; по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству).

Лицо, которому переданы права по договору об ипотеке, становится на место прежнего залогодержателя по этому договору.

Если не доказано иное, уступка прав по договору об ипотеке означает и уступку прав по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству). Если договором не предусмотрено иное, к лицу, которому переданы права по обязательству (основному обязательству), переходят и права, обеспечивающие исполнение обязательства.

Такое лицо становится на место прежнего залогодержателя по договору об ипотеке. Уступка прав по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству) в соответствии с пунктом 1 статьи 389 Гражданского кодекса Российской Федерации должна быть совершена в той форме, в которой заключено обеспеченное ипотекой обязательство (основное обязательство).

На основании договора цессии № 1719 от 24.03.2010, заключенного между АО "Русский Коммерческий Банк АГ" и ОАО "Газпромбанк", последний стал правопреемником и залогодержателем по договору залога.

Пунктами 3.3 и 5.1 договора о залоге предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество и претензионный порядок урегулирования спора.

Предъявленная истцом претензия от 26.09.2011 с требованием о внесудебном обращении взыскания на заложенное имущество оставлена ответчиком без удовлетворения, что и послужило основанием обращения истца в арбитражный суд с настоящим иском.

Проанализировав и оценив в совокупности в соответствии с требованиями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации имеющиеся в деле доказательства, арбитражный суд считает иск обоснованным.

Согласно статье 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при

отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании (пункт 1 статьи 1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее – Закон об ипотеке).

Согласно статье 2 Закона об ипотеке ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В силу пункта 2 статьи 10 Закона об ипотеке договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

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 (пункт 1 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации).

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 (пункт 2 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии со статьей 337 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено договором, залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности, проценты, неустойку, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание заложенной вещи и расходов по взысканию.

В соответствии со статьями 348, 349 Гражданского кодекса Российской Федерации взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельствам, за которые он отвечает.

Поскольку неисполнение заемщиком обеспеченного залогом обязательства имело место по обстоятельствам, за которые должник отвечает, суд удовлетворяет требование истца о погашении задолженности по кредитному договору путем обращения взыскания на имущество, переданное в залог по договору об ипотеке от 12.05.2006, а именно:

1. здание - цех № 9, расположенное по адресу: Владимирская область, г. Владимир, ул. Большая Нижегородская, д. 81, инвентарный № 17:401:002:000114030, литер: Ч, площадью 5068,2 кв. м, этажность: 5, кадастровый (или условный) номер 33:22:32091:002/0:17:401:002:000114030;

2. здание склада уксусной кислоты и ангидрида, расположенное по адресу: Владимирская область, г. Владимир, ул. Большая Нижегородская, д. 81, инвентарный № 17:401:002:000116700, литер Э, площадью 1916,7 кв.м, этажность: 2, кадастровый (или условный) номер 33:22:32091:002/0:17:401:002:000116700;

3. земельный участок, общей площадью 4318 кв.м, расположенный по адресу: Владимирская область, г. Владимир, ул. Большая Нижегородская, д. 81, кадастровый номер 33:22:3 2 091:0030;

4. земельный участок, общей площадью 8157 кв.м, расположенный по адресу: Владимирская область, г. Владимир, ул. Большая Нижегородская, д. 81, кадастровый номер 33:22:3 2 091:0031.

По общему правилу, взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда (статья 51 Закона об ипотеке). Вопросы, разрешаемые судом при рассмотрении дела об обращении взыскания на заложенное имущество, перечислены в статье 54 Закона об ипотеке.

В силу статьи 350 Гражданского кодекса Российской Федерации реализация (продажа) заложенного имущества, на которое обращено взыскание, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством. Начальная продажная цена заложенного имущества, с которой начинаются торги, определяется решением суда в случаях обращения взыскания на имущество в судебном порядке либо соглашением залогодержателя с залогодателем в остальных случаях.

Ответчик не представил возражения по предложенной истцом начальной продажной цене заложенного имущества в размере его залоговой стоимости.

Суд устанавливает начальную продажную цену заложенного имущества в размере 11 584 544 (одиннадцать миллионов пятьсот восемьдесят четыре тысячи пятьсот сорок четыре) швейцарских франка, в том числе:

- два здания с кадастровыми номерами 33:22:32091:002/0:17:401:002:000114030 и 33:22:32091:002/0:17:401:002:000116700 по адресу: г. Владимир, ул. Большая Нижегородская, д. 81, - в размере 10 844 544 (десять миллионов восемьсот сорок четыре тысячи пятьсот сорок четыре) швейцарских франка;



- земельный участок площадью 4318 кв.м, с кадастровым номером 33:22:3 2 091:0030 - 260 000 (двести шестьдесят тысяч) швейцарских франков;

- земельный участок площадью 8157 кв.м, с кадастровым номером 33:22:3 2 091:0031 - 480 000 (четыреста восемьдесят тысяч) швейцарских франков, в рублевом эквиваленте по курсу Банка России на день реализации.

Таким образом, иск подлежит удовлетворению в полном объеме.

В счет погашения задолженности по кредитному договору № 944 от 07.03.2006 суд обращает взыскание на принадлежащее ответчику заложенное имущество по договору об ипотеке от 12.05.2006.

В соответствии с частью 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы по делу в сумме 4 000 руб. относятся на ответчика. С ответчика в пользу истца подлежит взысканию 4000 руб. в возмещение расходов по госпошлине.

Руководствуясь статьями 4, 17, 65, 71, частью 1 статьи 110, частью 3 статьи 156, статьями 167-171, 176, 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### Р Е Ш И Л :

1. В счет удовлетворения требований открытого акционерного общества "ГАЗПРОМБАНК" (ОГРН 1027700167110), г. Москва, по кредитному договору № 944 от 07.03.2006 о взыскании кредита в размере 11 584 500 (одиннадцать миллионов пятьсот восемьдесят четыре тысячи пятьсот) швейцарских франков по курсу Центрального Банка России на день исполнения, процентов за пользование кредитом в размере 2 152 386, 98 (два миллиона сто пятьдесят две тысячи триста восемьдесят шесть) швейцарских франков 98 швейцарских рапенов по курсу Центрального Банка России на день исполнения и 200 000 (двести тысяч) рублей в возмещение расходов по госпошлине обратиться взыскание на имущество, принадлежащее на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью

"АКРИЛАН" (ОГРН 1033301804469), г. Владимир, заложенное по договору залога (ипотеки) от 12.05.2006:

1. здание - цех № 9, расположенное по адресу: Владимирская область, г. Владимир, ул. Большая Нижегородская, д. 81, инвентарный № 17:401:002:000114030, литер: Ч, площадью 5068,2 кв. м, этажность: 5, кадастровый (или условный) номер 33:22:32091:002/0:17:401:002:000114030;

2. здание склада уксусной кислоты и ангидрида, расположенное по адресу: Владимирская область, г. Владимир, ул. Большая Нижегородская, д. 81, инвентарный № 17:401:002:000116700, литер Э, площадью 1916,7 кв.м, этажность: 2, кадастровый (или условный) номер 33:22:32091:002/0:17:401:002:000116700;

3. земельный участок, общей площадью 4318 кв.м, расположенный по адресу: Владимирская область, г. Владимир, ул. Большая Нижегородская, д. 81, кадастровый номер 33:22:3 2 091:0030;

4. земельный участок, общей площадью 8157 кв.м, расположенный по адресу: Владимирская область, г. Владимир, ул. Большая Нижегородская, д. 81, кадастровый номер 33:22:3 2 091:0031.

Установить начальную продажную цену имущества для реализации на открытых публичных торгах в размере 11 584 544 (одиннадцать миллионов пятьсот восемьдесят четыре тысячи пятьсот сорок четыре) швейцарских франка в рублевом эквиваленте по курсу Банка России на день реализации, в том числе:

- два здания с кадастровыми номерами 33:22:32091:002/0:17:401:002:000114030 и 33:22:32091:002/0:17:401:002:000116700 по адресу: г. Владимир, ул. Большая Нижегородская, д. 81, - в размере 10 844 544 (десять миллионов восемьсот сорок четыре тысячи пятьсот сорок четыре) швейцарских франка;

- земельный участок площадью 4318 кв.м, с кадастровым номером 33:22:3 2 091:0030 - 260 000 (двести шестьдесят тысяч) швейцарских франков;

- земельный участок площадью 8157 кв.м, с кадастровым номером 33:22:3 2 091:0031 - 480 000 (четыреста восемьдесят тысяч) швейцарских франков.

Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу.

2. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "АКРИЛАН" (ОГРН 1033301804469), г. Владимир, в пользу открытого акционерного общества "ГАЗПРОМБАНК" (ОГРН 1027700167110), г. Москва, 4000 руб. (четыре тысячи рублей) в возмещение расходов по уплате госпошлины.

Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу.

Решение может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд, г.Владимир, через Арбитражный суд Владимирской области в течение месяца с момента принятия решения.

В таком же порядке решение может быть обжаловано в Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа, г.Нижний Новгород, в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу обжалуемого судебного акта, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

Е.П. Ушакова