

**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  
25 июня 2015 г.

Дело № А40-186130/14  
98-1559

Резолютивная часть решения объявлена 08 июня 2015 года  
Полный текст решения изготовлен 25 июня 2015 года  
Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Котельникова Д.В.  
при ведении протокола секретарем судебного заседания Фатхуллиным Р.Р.  
рассмотрев в судебном заседании дело по иску ОАО «АЛЬФА-БАНК»  
к ОАО «ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ «ЮЖПРОЕКТКОММУНСТРОЙ»  
третьи лица: ФГУП «УБПР г. СОЧИ», Горланов В.А.  
о взыскании 303 004 423,99 руб., обращении взыскания на заложенное имущество  
при участии представителей:  
от истца: Гавричков В.В., дов. от 28.11.2014  
от эксперта: Макеев Е.Л., дов. от 30.03.2015  
от ответчика: не явился, извещен  
от третьих лиц: не явились, извещены

**УСТАНОВИЛ:**

Открытое акционерное общество «АЛЬФА-БАНК» (далее – истец, банк) обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с исковым заявлением, уточненным в порядке ст.49 АПК РФ, о взыскании с открытого акционерного общества «ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ «ЮЖПРОЕКТКОММУНСТРОЙ» (далее – ответчик, заемщик) задолженности по Договору № 00KD0K о предоставлении кредита в российских рублях от 10.05.2011 в размере 223 546 825,28 руб. по кредиту, 44 153,29 руб. неустойки по процентам и 79 413 445,42 руб. неустойки по кредиту, а также об обращении взыскании на заложенное по Договору об ипотеке № 00KD0Z001 от 10.05.2011 недвижимое имущество и права аренды с определением начальной стоимости реализации по заключению экспертизы.

Истец в судебном заседании поддержал заявленные требования, указав на неисполнение ответчиком обязательств по возврату досрочно истребованного кредита; против отзыва возразил по доводам представленных письменных объяснений.

Ответчик и привлеченные к участию в деле в качестве третьих лиц его мажоритарные акционеры, надлежащим образом извещенные о месте и времени судебного заседания, не явились, ответчик представил отзыв, в котором против удовлетворения иска возразил, в связи с чем суд рассмотрел дело, руководствуясь положениями ч.3 и 5 ст. 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, банк на основаниях и условиях заключенного сторонами Договора № 00KD0K о предоставлении кредита в российских рублях от 10.05.2011 перечислил 30.05.2011 на расчетный счет ответчика денежные средства в размере

276 635 000 руб. на срок до 08.05.2014 с погашением согласно графику и уплатой процентов по ставке 13,5% годовых.

Из представленных в материалы дела документов, включая выписки по счетам и расчет задолженности, следует, что ответчиком просрочено погашение кредита по сроку 25.06.2014, в связи с чем суд признает обоснованным, соответствующим положениям ст.ст.811, 813 и 814 ГК РФ, а также п.5.2 кредитного договора досрочное истребование задолженности, направленное в адрес ответчика на имя генерального директора телеграммой с уведомлением о вручении.

Согласно представленному отделением связи отчету о доставке ответчик от получения телеграммы отказался, генеральный директор отсутствует.

Принимая во внимание изложенное выше, а также учитывая, что уведомление было адресовано не физическому лицу, являющемуся генеральным директором общества, а обществу в лице генерального директора, факт отсутствия замещающего такую должность лица на рабочем месте не влечет за собой каких-либо негативных последствий для отправителя, так как ответчик обязан самостоятельно обеспечить надлежащее получение направляемой в его адрес корреспонденции. Так как в отсутствие генерального директора иные сотрудники от приема телеграммы отказались и в ходе судебного разбирательства ответчиком не представлено доказательств назначения уполномоченного на получение поступающей корреспонденции, суд приходит к выводу о том, что с момента отказа от получения телеграммы все негативные последствия за нарушение срока ее доставки несет сам ответчик, а предусмотренное кредитным договором обязательство возникло с момента такого отказа в получении телеграммы.

На основании изложенного суд отклоняет довод ответчика о неправильном определении истцом срока исполнения поступившего требования, а равно доводы о злоупотреблении банком правом со ссылкой на наличие заключенного сторонами договора аренды переданного в ипотеку имущества для размещения отделения банка с последующим вручением уведомления банка о зачете встречных требований нарочно, отмечая, что конкретный способ направления (доставки) корреспонденции избирается банком самостоятельно в установленном сделкой пределах, а ответчик обязан обеспечить получение направляемой ему почты.

Учитывая изложенное выше, а также непредставление ответчиком доказательств исполнения требования о досрочном возврате кредита, суд признает обоснованным, соответствующим положениям ст.ст.309-310, 314 и 809-811 ГК РФ, требование о взыскании задолженности по кредиту в размере остатка с учетом поступивших в ходе рассмотрения дела по существу платежей по ссудному счету – 223 546 825,28 руб., отмечая, что начисленная по состоянию на 28.07.2014 сумма процентов в размере 109 071 718,01 руб. в полном объеме погашена 31.07.2014, требование о взыскании процентов за пользование кредитом за иной период не заявлено.

Также в связи с подтверждением в ходе судебного разбирательства обстоятельств просрочки исполнения ответчиком обязательств по возврату кредита и уплате процентов, суд признает обоснованным, соответствующим положениям ст.330, 811 ГК РФ и п.4.1 и 4.2 кредитного договора, требование о взыскании неустойки.

Судом представленный истцом расчет неустойки по состоянию на 03.10.2014 в размере 44 153,29 руб. по процентам и по состоянию на 20.01.2015 в размере 79 413 445,42 руб. по кредиту судом проверен и признан правильным и обоснованным, соответствующим обстоятельствам дела и условиям договора.

Принимая во внимание, что снижение размера начисленной неустойки осуществляется, исходя из правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Пленума № 81 от 22.12.2011, на основании оценки представленных заинтересованным лицом доказательств объективной несоразмерности размера санкций возможному размеру ущерба, причиненному неисполнением должником обязательств, и при этом также указано, что установленная соглашением неустойка предполагается соразмерной, суд отклоняет заявление ответчика о несоразмерности начисленной неустойки, основанное исключительно – в отсутствие соответствующих доказательств – на оценке условий заключенного кредитного договора в части определения

ее ставки в сопоставлении со ставкой рефинансирования, так как указанные действия фактически направлены на изменение условий договора в момент наступления предусмотренных им обязательств, а не защиту имущественного интереса от выплаты кредитором вследствие допущенной просрочки исполнения обязательства неустойки в размере, влекущем получение последним не компенсации убытков, а самостоятельного дохода (обогащения).

При этом суд также отмечает, что указанная в приведенном постановлении Пленума ВАС РФ удвоенная ставка рефинансирования является не критерием оценки истребуемой суммы неустойки на соразмерность, а рекомендованной ставкой неустойки в случае, если стороной будет надлежащим образом доказан факт несоответствия начисленных санкций.

Также из материалов дела следует, что исполнение обязательств ответчика по кредитному договору обеспечено в силу Договора об ипотеке № 00KD0Z001 от 10.05.2011 с учетом дополнительных соглашений к нему залогом принадлежащего заемщику недвижимого имущества, включая право аренды земельного участка.

В связи с возникновением спора между сторонами об определении рыночной стоимости заложенного имущества судом определением от 17.02.2015 было назначено проведение экспертного исследования предмета ипотеки, проведение которого было поручено эксперту ЗАО «Агентство КОНСАЛТ-МК» Макееву Евгению Леонидовичу.

Согласно представленному в суд заключению – Отчет № 15/02-1 от 28.05.2015, итоговая в результате сведения стоимостей, полученных с применением сравнительного и доходного методов, стоимость заложенного имущества определена с учетом НДС в общем размере 398 206 711 руб.

Суд не находит оснований сомневаться в правильности и обоснованности выводов представленного заключения, поскольку в заключении указаны и обоснованы все факты, позитивно и негативно влияющие на стоимость имущества, учтены все имеющиеся в материалах дела документы, включая представленные ответчиком альтернативное заключение о стоимости заложенного имущества и экспертное заключение на представленный истцом отчет об оценке недвижимого имущества.

В дополнение к изложенному суд отмечает, что представленный по итогам экспертизы отчет сопоставим по стоимости с представленным ранее отчетом банком, а отчет ответчика об установлении рыночной стоимости в два раза выше указанной банком в общеизвестных обстоятельствах спада экономической активности представляется на момент рассмотрения дела необъективным, не учитывающим фактические рыночные отношения. Кроме того, ответчиком возражений на поступивший в суд отчет и замечаний не заявлено, что в силу положений ч.3.1 ст.70 АПК РФ является основанием полагать согласие ответчика с указанным доказательством.

Банк просит установить начальную стоимость реализации заложенного имущества в соответствии с указанной в отчете его ценой, что не соответствует императивным положениям пп.4 п.2 ст.54 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ, а именно: указанной нормой определено, что если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

При этом суд отклоняет довод ответчика, что для удовлетворения требований банка достаточно обратиться взыскание только на часть имущества, а не все заложенное, поскольку стоимость имущества, определенная по итогам экспертизы, сопоставима с размером задолженности перед банком и при этом самим ответчиком не приведено перечня имущества, реализация которого удовлетворит требования банка, а равно, что указываемое имущество будет реализовано незамедлительно.

Также является необоснованным, противоречащим условиям заключенных сторонами договоров и фактическим обстоятельствам дела довод ответчика о несоответствии положениям ст.348 ГК РФ требования об обращении взыскания на предмет залога, поскольку обязательство по кредитному договору не исполнено однократно, поскольку п.5.2 договора о залоге предусмотрено право банка обратиться взыскание на предмет залога в день наступления срока исполнения обязательств по условиям кредитного договора либо в случае

досрочного истребования задолженности, отмечая при этом, что буквальное изложение приведенной норма ГК РФ подразумевает диспозитивность, в связи с чем положения ст.348 ГК РФ применяются в случае отсутствия соглашения об ином.

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

### РЕШИЛ:

Взыскать с открытого акционерного общества «ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ »ЮЖПРОЕКТОММУНСТРОЙ» (ОГРН 1022302920420) в пользу открытого акционерного общества «АЛЬФА-БАНК» (ОГРН 1027700067328) задолженность по Договору № 00KD0K о предоставлении кредита в российских рублях от 10.05.2011 в размере 223 546 825 руб. 28 коп. (двести двадцать три миллиона пятьсот сорок шесть тысяч восемьсот двадцать пять рублей двадцать восемь копеек) по кредиту, 44 153 руб. 29 коп. (сорок четыре тысячи сто пятьдесят три рубля двадцать девять копеек) неустойки по процентам и 79 413 445 руб. 42 коп. (семьдесят девять миллионов четыреста тринадцать тысяч четыреста сорок пять рублей сорок две копейки) неустойки по кредиту, в счет погашения которой обратить взыскание на заложенное открытым акционерным обществом «ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ »ЮЖПРОЕКТОММУНСТРОЙ» (ОГРН 1022302920420) по Договору об ипотеке № 00KD0Z001 от 10.05.2011 недвижимое имущество, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Конституции СССР, д.18:

- помещение нежилое четвертого этажа, мезонин, общей площадью 502,2 квадратных метров, условный номер 23-23-50/026/2011-210, номера на поэтажном плане: 80-109;80';103', инвентарный номер 4447, литер А2, А15, установив начальную стоимость реализации на публичных торгах в размере 14 630 779 руб. 20 коп. (четырнадцать миллионов шестьсот тридцать тысяч семьсот семьдесят девять рублей двадцать копеек);

- нежилые помещения №1-79, номера на поэтажном плане: 1-79; этаж: 1, 2, 3; общей площадью 1.282,70 квадратных метров, кадастровый (или условный) номер 23:49:0204006:1429, инвентарный номер 4447, литер(а) АА11А12, установив начальную стоимость реализации на публичных торгах в размере 29 493 068 руб. (двадцать девять миллионов четыреста девяносто три тысячи шестьдесят восемь рублей);

- нежилое здание пристройки к административному зданию, общей площадью 6.874,7 квадратных метров, кадастровый (или условный) номер 23:49:0204009:1538, инвентарный номер 4447, литеры А3, А4, А5, А6, этажность: 6, установив начальную стоимость реализации на публичных торгах в размере 199 031 604 руб. 80 коп. (сто девяносто девять миллионов тридцать одна тысяча шестьсот четыре рубля восемьдесят копеек);

- нежилые помещения общей площадью 1.611,8 квадратных метров, кадастровый (или условный) номер 23:49:0204009:1492, представляющие собой нежилые помещения №1-15 первого этажа, №16-40 второго этажа, №41-60 третьего этажа, №61-87 четвертого этажа, №88-100 пятого этажа, инвентарный номер 4447, литера А 14, установив начальную стоимость реализации на публичных торгах в размере 46 575 914 руб. 40 коп. (срок шесть миллионов пятьсот семьдесят пять тысяч девятьсот четырнадцать рублей сорок копеек);

- пристройка-столовая общей площадью 445,1 квадратных метров, кадастровый (или условный номер) 23:49:0204009:1228, инвентарный номер 4447, литера А16, этажность: 2, установив начальную стоимость реализации на публичных торгах в размере 14 481 284 руб. (четырнадцать миллионов четыреста восемьдесят одна тысяча двести восемьдесят четыре рубля);

- здание гаража общей площадью 31,2 квадратный метр, кадастровый (или условный номер) 23:49:0204009:1537, инвентарный номер 4447, литер Е, установив начальную стоимость реализации на публичных торгах в размере 692 443 руб. 20 коп. (шестьсот девяносто две тысячи четыреста сорок три рубля двадцать копеек);

- здание гаража общей площадью 151,3 квадратный метр, кадастровый (или условный номер) 23:49:0204009:1534, инвентарный номер 4447, литера Д, установив начальную стоимость реализации на публичных торгах в размере 3 349 974 руб. 40 коп. (три миллиона триста сорок девять тысяч девятьсот семьдесят четыре рубля сорок копеек);

- здание гаража общей площадью 40,3 квадратных метров, кадастровый (или условный) номер 23:49:0204009:1536, инвентарный номер 4447, литер Г, установив начальную стоимость реализации на публичных торгах в размере 893 175 руб. 20 коп. (восемьсот девяносто три тысячи сто семьдесят пять рублей двадцать копеек);

- здание гаража общей площадью 112,4 квадратных метров, кадастровый (или условный номер) 23:49:0204009:1535, инвентарный номер 4447, литера В, установив начальную стоимость реализации на публичных торгах в размере 2 494 908 руб. 80 коп. (два миллиона четыреста девяносто четыре тысячи девятьсот восемь рублей восемьдесят копеек);

- права аренды ОАО «Проектный институт «Южпроекткоммунстрой» по Договору о предоставлении земельного участка общей площадью 5.509 квадратных метров, кадастровый номер 23:49:0204009:67, категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Конституции СССР, уч. 18, в пользование на условиях аренды (договор аренды) №4900006103 от 03.11.2010 года, заключенному между ОАО «Проектный институт «Южпроекткоммунстрой» и Муниципальным образованием город-курорт Сочи, зарегистрированному за № 23-23-50/107/2010-283, установив начальную стоимость реализации на публичных торгах в размере 5 980 477 руб. 60 коп. (пять миллионов девятьсот восемьдесят тысяч четыреста семьдесят семь рублей шестьдесят копеек);

- права аренды ОАО «Проектный институт «Южпроекткоммунстрой» по Договору о предоставлении земельного участка общей площадью 867,00 квадратных метров, кадастровый номер 23:49:0204009:69, категория земель - земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Конституции СССР, уч. 18, в пользование на условиях аренды (договор аренды) №4900006102 от 03.11.2010 года, заключенному между ОАО «Проектный институт «Южпроекткоммунстрой» и Муниципальным образованием город-курорт Сочи, зарегистрированному за № 23-23-50/107/2010-280, установив начальную стоимость реализации на публичных торгах в размере 941 740 руб. (девятьсот сорок одна тысяча семьсот сорок рублей).

Взыскать с открытого акционерного общества «ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ »ЮЖПРОЕКТКОММУНСТРОЙ» (ОГРН 1022302920420) в пользу открытого акционерного общества «АЛЬФА-БАНК» (ОГРН 1027700067328) 204 000 руб. (двести четыре тысячи рублей) расходов по госпошлине и 125 000 руб. (сто двадцать пять тысяч рублей) расходов по экспертизе.

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

Судья:

Д.В.Котельников