



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

### РЕШЕНИЕ

город Москва

Дело № А40-54336/2021

26-354

06 октября 2021 года

резюмирующая часть решения объявлена 30 сентября 2021 года

полный текст решения изготовлен 06 октября 2021 года

о,  
и скреплено

Арбитражный суд города Москвы в составе:

судьи Нечипоренко Н.В. (единолично),

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания  
Скрябиной Д.А.,

рассмотрев в судебном заседании дело по иску

Индивидуального предпринимателя **КРАЕВСКОГО МАКСИМА ИГОРЕВИЧА**

(ОГРНИП: 317774600386719, ИНН: 772777038507, Дата присвоения ОГРНИП:  
17.08.2017)

к **ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АМД"**

(127254, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА РУСТАВЕЛИ, ДОМ 19, ЭТ.1 П.XV КОМ.24/1,  
ОГРН: 1117746719331, Дата присвоения ОГРН: 13.09.2011, ИНН: 7715882770)

Третье лицо: **ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АМАТУС"**

(125493, МОСКВА ГОРОД, МИХАЛКОВСКАЯ УЛИЦА, 28, ОГРН:  
1107746246376, Дата присвоения ОГРН: 01.04.2010, ИНН: 7743775032)

об обращении взыскания на принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью «АМД» (ОГРН 1117746719331, ИНН 7715882770) следующее имущество:

- помещение, назначение нежилое, общей площадью 803,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Михалковская, д. 28, кадастровый номер 77:09:0001024:1605 путем продажи с публичных торгов, определив начальную продажную цену заложенного имущества по цене, равной его залоговой стоимости в размере 119 440 000 (Сто девятнадцать миллионов четыреста сорок тысяч) рублей 00 копеек.

при участии:

от истца: Алашеев А.В., удостоверение адвоката, доверенность от 31.05.2021г.

от ответчика: не явился, извещен.

от третьего лица: не явился, извещен

#### УСТАНОВИЛ:

с учетом удовлетворенного судом заявления истца в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) Индивидуальный предприниматель КРАЕВСКИЙ МАКСИМ ИГОРЕВИЧ (далее - истец) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АМД" (далее - ответчик) об обращении взыскания на принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью «АМД» (ОГРН 1117746719331, ИНН 7715882770) следующее имущество: помещение, назначение нежилое, общей площадью 803,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Михалковская, д. 28, кадастровый номер 77:09:0001024:1605, реализовав имущество путем продажи с публичных торгов, определив начальную продажную цену заложенного имущества по цене, равной его новой рыночной оценке в размере 219 019 000 руб., включая НДС.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АМАТУС".

Определением Арбитражного суда города Москвы от 21.07.2021 г. по делу № А40-54336/2021 была произведена замена истца с ООО "СБК ПЛЮС" на Индивидуального предпринимателя Краевского Максима Игоревича (ОГРНИП: 317774600386719).

Ответчик и третье лицо, извещенные надлежащим образом в порядке статьи 123 АПК РФ, в судебное заседание не явились. Ответчик отзыв не представил

При этом суд особо отмечает, что предоставление отзыва на иск суду и лицам, участвующим в деле, в силу статьи 131 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, является процессуальной обязанностью ответчика.

В определении суда, суд обязывал ответчика представить письменный мотивированный отзыв в порядке статьи 131 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица за пять дней до даты судебного заседания.

В нарушение статьи 131 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, ответчик указанное требование не исполнил, отзыв на иск не представил, об обстоятельствах, препятствующих своевременному предоставлению отзыва на иск и дополнительных доказательствах, которые могли бы быть признаны судом уважительными, суду не сообщил, в связи с чем, принял риск наступления последствий совершения или несовершения им процессуальных действий (ч. 2 ст. 9 и ст. 41 АПК РФ).

Судебное заседание проведено в отсутствие представителей ответчика и третьего лица в порядке статьи 156 АПК РФ.

Истец иски требования поддержал в полном объеме.

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителя истца, исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, суд полагает, что заявленные иски требования правомерны и подлежат удовлетворению в полном объеме, исходя из следующего.

Как указывает истец в обоснование иска, между ПАО Сбербанк и ЗАО «Аматус» были заключены: договор об открытии возобновляемой кредитной линии от 05.12.2016 № 1403, генеральное соглашение об открытии возобновляемой кредитной линии с дифференцированными процентными ставками от 15.12.2017 № 1546, по условиям, которых (п. 2.1. и 1.1.) Банк обязался предоставить Заемщику денежные средства в размере и на условиях, предусмотренных указанными Договорами, а Заемщик в свою очередь обязуется возвратить полученную сумму и уплатить проценты, в том числе иные платежи.

24.12.2018 между ПАО Сбербанк и ООО «СБК ПЛЮС» были заключены договоры уступки прав (требований) № Ц-132, Ц-133, по условиям которых Банк

уступил, а ООО «СБК ПЛЮС» приняло все права требования к Должнику, вытекающие из вышеуказанных кредитных обязательств.

Заемщик свои обязательства по возврату кредитных средств и выплате иных штрафных санкций надлежащим образом не исполнил.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 24.01.2019 по делу № А40-175789/18-70-215 «Б» в реестр требований кредиторов ЗАО «Аматус» включены требования ООО «СБК ПЛЮС» в размере 836 798 311,36 руб. по договору об открытии возобновляемой кредитной линии от 05.12.2016 № 1403, из которых:

- ссудная задолженность - 770 000 000 руб.;
- проценты за кредит - 8 255 890,58 руб.;
- неустойка за несвоевременную уплату процентов - 655 297,49 руб.;
- неустойка за несвоевременное погашение кредита - 57 887 123,29 руб.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 19.03.2019 по делу № А40-175789/18-70-215 «Б» в реестр требований кредиторов ЗАО «Аматус» включены требования ООО «СБК ПЛЮС» по генеральному соглашению об открытии возобновляемой кредитной линии с дифференцированными процентными ставками от 15.12.2017 № 1546 в размере 795 725 679,04 руб., из которых:

- основной долг - 679 285 027,34 руб.;
- проценты - 7 141 680 руб.;
- неустойка - 109 298 971,70 руб.

по договору об открытии возобновляемой кредитной линии от 05.12.2016 № 1403 неустойки в размере 58 507 785,31 руб.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 26.03.2019 произведено процессуальное правопреемство с ПАО Сбербанк на его правопреемника ООО «СБК ПЛЮС» в размере 836 798 311,36 руб.

Таким образом, общая сумма задолженности ЗАО «Аматус» перед ООО «СБК СТЕКЛО» составляет 1 691 031 775,71 руб.

Как указывает истец, в рамках процедуры банкротства ЗАО «Аматус» было произведено частичное погашение должником задолженности перед ООО «СБК ПЛЮС», в связи с чем задолженность составляет 1 333 772 377,73 руб.

В обеспечение исполнения обязательств по Договорам между ПАО Сбербанк и ООО «АМД» заключены следующие договоры, с учетом всех дополнительных соглашений:

- договор последующей ипотеки № 1/И-1403 от 24.12.2016;

- договор последующей ипотеки № 1/И-1546 от 19.03.2018,

согласно которым, в ипотеку Заимодавцу было передано следующее имущество: объект недвижимости - помещение, назначение нежилое, общей площадью 803,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Михалковская, д. 28, кадастровый номер 77:09:0001024:1605.

В соответствии с пунктом 1 статьи 50 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее – Закон) залогодержатель вправе обратиться с иском на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статьях 3 и 4 настоящего Федерального 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.

В силу статьи 51 Закона иск по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда, за исключением случаев, когда в соответствии со статьей 55 настоящего Федерального закона допускается удовлетворение таких требований без обращения в суд.

Пунктом 1 статьи 56 Закона 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.

В силу пункта 3 статьи 350 ГК РФ 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.

По правилам статьи 54 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом. Если начальная

продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, выражается в рублях и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (п. п. 5 - 8, 16, 17, 25 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ "Об утверждении Федерального стандарта оценки от 20 июля 2007 г. № 256 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)").

В силу статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон об оценке) итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки.

Согласно статье 12 Закона об оценке итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

В соответствии с частью 2 названной статьи, рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Согласно отчету об оценке (т.3 л.д.3) рыночная стоимость спорного объекта по состоянию на 10.08.2021 г. составляет 219 019 000 руб., включая НДС; 182 515 833,33 руб. без учета НДС.

Пунктом 1 статьи 334 ГК РФ предусмотрено, что в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае

неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества.

В соответствии со статьей 348 ГК РФ<sup>68</sup> неисполнение или ненадлежащее исполнение должником обеспеченного залогом обязательства является основанием для обращения взыскания на заложенное имущество. Требования залогодержателя (кредитора) удовлетворяются из стоимости заложенного имущества по решению суда (п. 1 ст. 349 ГК РФ).

Учитывая, что судом установлены обстоятельства невыплаты суммы кредита, которая установлена вступившими в законную силу судебными актам по делу № А40-175789/18-70-215 «Б», при этом размер задолженности ответчика перед истцом не является незначительным по отношению к залоговой стоимости заложенного имущества и арбитражным судом не установлена несоразмерность заложенного имущества требованиям истца, суд, исходя из положений статей 334-349 ГК РФ, приходит к выводу, что требование об обращении взыскания на заложенное имущество подлежит удовлетворению.

Согласно части 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Обязанность доказывания обстоятельств, послуживших основанием для принятия государственными органами, органами местного самоуправления, иными органами, должностными лицами оспариваемых актов, решений, совершения действий (бездействия), возлагается на соответствующие орган или должностное лицо.

В соответствии с частью 1 статьи 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Расходы по уплате государственной пошлины относятся судом на ответчика на основании статьи 110 АПК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 8, 10, 12, 334, 348, 349, 350 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 49, 65, 71, 110, 123, 156, 167, 170, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**РЕШИЛ:**

исковые требования удовлетворить.

Обратить взыскание на принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью «АМД» (ОГРН 1117746719331, ИНН 7715882770) следующее имущество:

- помещение, назначение нежилое, общей площадью 803,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Михалковская, д. 28, кадастровый номер 77:09:0001024:1605, реализовав имущество путем продажи с публичных торгов, определив начальную продажную цену заложенного имущества по цене, равной его новой рыночной оценке в размере 219 019 000 руб., включая НДС.

Взыскать с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АМД" в пользу Индивидуального предпринимателя КРАЕВСКОГО МАКСИМА ИГОРЕВИЧА расходы по оплате госпошлины в размере 6 000 руб.

Решение может быть обжаловано в месячный срок с даты его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья:

Н.В. Нечипоренко



Всего прош  
пронумеров  
печатью  
на 4 листа