



АРБИТРАЖНЫЙ СУД САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ  
443045, г.Самара, ул. Авроры, 148, тел. (846) 226-56-17

---

**Именем Российской Федерации**

**Р Е Ш Е Н И Е**

09 марта 2011 года

Дело №А55-4572/2010

Резолютивная часть решения оглашена 04 марта 2011 года.

Полный текст решения изготовлен 09 марта 2011 года

Судья Арбитражного суда Самарской области Носова Г.Г.,  
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Крайновой Е.Н.,  
рассмотрев 02-04 марта 2011 года в судебном заседании дело по иску Открытого  
акционерного общества "НОМОС-БАНК" , 443090, Самарская область, Самара,  
Московское шоссе, 77 Маяковского, 14

к Обществу с ограниченной ответственностью "Премьера" , 443081, Самарская область,  
Самара, Стара Загора, 58

третьи лица: 1. гр. Шалагин А.А., 443029, г. Самара, ул. Ново-Садовая, д. 216, кв. 21;

2. гр. Шалагина И.С., 443029, г. Самара, ул. Ново-Садовая, д. 216, кв. 21;

3. гр. Горчаков С.В., г. Самара, ул. Стара-Загора, д. 168, кв. 125, г. Самара, ул.

Красноармейская, д. 60, кв. 34

4 гр. Горчакова Н. Н., г. Самара, ул. Стара-Загора, д. 168, кв. 125; г. Самара,

ул. Красноармейская, д. 60, кв. 34

об обращении взыскания на заложенное имущество

при участии в заседании

от истца – Милякова Е.А. по доверенности № 63 АА 001860 от 21.06.2010;

от ответчика – Филимонов А.А. по доверенности № б/н от 20.08.2010, после перерыва не  
явился;

от третьих лиц: от Горчакова С.В. – предст. Филимонов А.А. по доверенности № 63-  
01/840675 от 18.05.2009, после перерыва не явился;

от 1,2,4- не явились, извещены;

В судебном заседании в порядке ст. 163 Арбитражного процессуального кодекса  
Российской Федерации объявлялся перерыв до 04.03.2011 до 10 часов 30 минут, до  
04.03.2011 до 13 час. 30 мин. после чего судебное заседание продолжено. Сведения о  
месте и времени судебного заседания были размещены на официальном сайте  
Арбитражного суда Самарской области в сети Интернет по адресу: [www.samara.arbitr.ru](http://www.samara.arbitr.ru).

**установил:**

Истец обратился в Арбитражный суд Самарской области с иском к ответчику в  
котором истец просит (с учетом уточнений) в счет погашения задолженности Шалагина  
Алексея Анатольевича, Шалагиной Ирины Сергеевны, Горчакова Станислава  
Викторовича, Горчаковой Нелли Николаевны по кредитному договору № КИ-111/07 от

13.11.2007 года обратиться в пределах суммы 146 195 112 рублей 34 копейки в пользу ОАО «НОМОС-БАНК» взыскание на принадлежащее на праве собственности Залогодателю - Обществу с ограниченной ответственностью «Премьера» и заложенное согласно договорам ипотеки № КЗ-КИ-111/01/07 от 13.11.2007 года, № КЗ-КИ-111/02/07 от 13.11.2007 года недвижимое имущество:

- кинотеатр, назначение нежилое здание, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара Загора, дом 58, площадью 2221,90 кв.м., этажность 2, подземная этажность 1, литера А, инвентарный номер 36:401:001:000509420:0000, кадастровый номер 63:01:000000:0000(0)//1:2571100:А//0001:08:1002:058:0:0, принадлежит ООО «Премьера» на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 63-АВ № 395480 от 31.12.2004 года, выданное Самарской областной регистрационной палатой.

- земельный участок расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Стара Загора, дом 58, общей площадью, кадастровый (или условный) номер 63:01:0714002:0025, назначение: земли поселений. принадлежит ООО «Премьера» на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 63-АВ № 395481 от 31.12.2004 года, выданное Самарской областной регистрационной палатой, определив в соответствии с п. 3 ст. 350 ГК РФ первоначальную продажную стоимость заложенного имущества с учетом стоимости согласно Отчету № 3559 об оценке рыночной стоимости объектов от 22.06.2010 года - кинотеатра, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара. Промышленный район, ул. Стара Загора, дом 58 Литера А, год постройки: 1974, этажность: 2/подвал, общей площадью 2221,90 кв.м. в размере 61 553 434 рубля 00 копеек, земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Стара Загора, дом 58, общей площадью 1662,30 кв.м. в размере 13 314 566 рублей 00 копеек, общей стоимостью 74 868 000 рублей 00 копеек.

2. В счет погашения задолженности Шалагина Алексея Анатольевича, Шалагиной Ирины Сергеевны,

Горчакова Станислава Викторовича, Горчаковой Нелли Николаевны по Кредитному договору №

КИ-111/07 от 13.11.2007 года обратиться в пределах суммы 146 195 112 рублей 34 копейки в пользу

ОАО «НОМОС-БАНК» взыскание на принадлежащее на праве собственности Залогодателю – ООО «Премьера» и заложенное согласно договору ипотеки № КЗ-КИ-111/01/07 от 13.11.2007 года недвижимое имущество:

- нежилое здание, расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, дом 219 А, Литера - Б, Б1, этажность 1, общей площадью 173,20 кв.м., инвентарный номер 4956600, кадастровый номер 63:01:000000:0000(0)//1:4956600:Б,Б1//0001:07:0966:219:а:0, принадлежит ООО «Премьера» на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 63-АВ № 322043 от 07.03.2007 года выданное Главным Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области.

- земельный участок, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, дом 219 А, общей площадью 272,00 кв.м., кадастровый (или условный) номер 63:01:0640003, назначение: земли поселений, принадлежит ООО «Премьера» на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 63-АВ № 322044 от 07.03.2007 года выданное Главным Управлением Федеральной регистрационной службой по Самарской области, определив в соответствии с п. 3 ст. 350 ГК РФ первоначальную продажную стоимость заложенного имущества с учетом стоимости, оговоренной Сторонами в п. 1.4 Договора ипотеки № КЗ-КИ-111/01/07 от 13.11.2007 года в размере 7 192 927,00 рублей.

Ответчик иск не признал по мотивам, изложенным в отзыве на иск.

Третьи лица в судебное заседание не явились, отзыв на иск не представили, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом в соответствии со

ст. 123, 124 АПК РФ, причину неявки суду не сообщили, о переносе судебного заседания и о рассмотрении в их отсутствие ходатайств не поступало.

При рассмотрении иска в отсутствие третьих лиц суд принял во внимание конкретный случай возможности разбирательства дела без их участия, учитывая при этом характер и особенности разрешаемого дела, исходя из установленного ст. 152 АПК РФ срока для рассмотрения дела арбитражным судом и принятия решения, а также то, что суд уже откладывал судебное разбирательство.

Определением Арбитражного суда Самарской области от 28.12.2010 г. производство по делу № А55-4572/2010 было приостановлено в связи с проведением судебной экспертизы по ходатайству ответчика, проведение которой было поручено эксперту Автономной некоммерческой организации Пензенская лаборатория судебной экспертизы.

01 февраля 2011 года от эксперта Автономной некоммерческой организации Пензенская лаборатория судебной экспертизы получено экспертное заключение.

Поскольку основания приостановления производства по делу № А55-4572/2010 отпали, производство по делу № А55-4572/2010 возобновлено определением от 10.02.2011 г. ГУ Автономной некоммерческой организации Пензенская лаборатория судебной экспертизы с депозитного счета Арбитражного суда Самарской области за выполнение экспертизы перечислены денежные средства в размере 90 000 руб., внесенные ответчиком платежными поручениями № 60 от 08.09.2010 г. в сумме 45 000 руб., № 00002 от 17.12.2010 г. в сумме 45 000 руб.

В судебном заседании представитель ответчика заявил письменное ходатайство о вызове «для допроса» эксперта, мотивировано ошибочностью выводов эксперта, а также заявил ходатайство об отложении судебного заседания. Представитель истца возражал против отложения судебного разбирательства, мотивируя тем, что ответчик в очередной раз затягивает судебный процесс.

С учетом мнения сторон в судебном заседании в порядке ст. 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации был объявлен перерыв на срок до 04.03.2011 до 10 часов 30 минут, до 04.03.2011 до 13 час. 30 мин., после чего судебное заседание продолжено. Сведения о месте и времени судебного заседания были размещены на официальном сайте Арбитражного суда Самарской области в сети Интернет по адресу: [www.samara.arbitr.ru](http://www.samara.arbitr.ru). Ответчик явку своего представителя в судебное заседание после объявленного в судебном заседании перерыва не обеспечил.

Ходатайства ответчика судом рассмотрены и отклонены, исходя из установленного законом срока рассмотрения дела арбитражным судом и принятия решения, поскольку отложение судом рассмотрения дела по ходатайству стороны в силу ч. 3 ст. 158 АПК РФ является его правом, а не обязанностью. Ходатайства о проведении дополнительной или повторной экспертиз ответчиком не заявлены. В соответствии с ч. 1 ст. 87 АПК РФ дополнительная экспертиза может быть назначена судом при недостаточной ясности или полноте заключения эксперта, вместе с тем представленное заключение с учетом выводов эксперта достаточно ясно и полно дает ответы на поставленные судом вопросы при назначении экспертизы. В соответствии с частью 2 статьи 87 АПК РФ назначение повторной экспертизы возможно лишь в случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта, однако какие либо доказательства необоснованности или противоречий в выводах эксперта ответчиком не представлены. Кроме того, указанные ходатайства ответчика мотивированы ошибочностью выводов эксперта. Конструкция повторной экспертизы возникает при несогласии суда с экспертным заключением, причем несогласие это способно сложиться при анализе данного заключения и его сопоставления с остальной доказательственной информацией. Суд оценивает заключения экспертов (как по экспертизе от 22.06.2010 г. ООО «Бюро оценки» «Об оценке рыночной стоимости объектов, расположенных по адресу: г. Самара, Промышленный район, ул. Стара-Загора, д. 58», так и по судебной экспертизе от 28.01.2011 г. № 84/09) наряду с другими

доказательствами в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

До принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, от истца поступили заявления об уточнении исковых требований от 02.03.2011 г., в окончательной редакции - от 04.03.2011 г., в соответствии с которыми истец просит:

в счет погашения задолженности Шалагина Алексея Анатольевича, Шалагиной Ирины Сергеевны, Горчакова Станислава Викторовича, Горчаковой Нелли Николаевны по кредитному договору № КИ-111/07 от 13.11.2007 года обратиться в пределах 146 164 081 рублей, установленной решением Октябрьского районного суда г.Самары от 22.04.2010 г. по делу №2-1446/10 ( с учетом частичного погашения в размере 31 031 рубль 91 копейка) в пользу ОАО «НОМОС-БАНК» взыскание на принадлежащее на праве собственности Залогодателю – обществу с ограниченной ответственностью «Премьера» и заложенное по договору ипотеки № КЗ-КИ-111/02/07 от 13.11.2007 года недвижимое имущество:

- кинотеатр, назначение нежилое здание, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара Загора, дом 58, площадью 2221,90 кв.м., этажность 2, подземная этажность 1, литера А, инвентарный номер 36:401:001:000509420:0000, кадастровый номер 63:01:000000:0000(0)//1:2571100:А//0001:08:1002:058:0:0, принадлежит ООО «Премьера» на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 63-АБ № 395480 от 31.12.2004 года, выданное Самарской областной регистрационной палатой.
- земельный участок, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Стара Загора, дом 58, общей площадью 1662,30 кв.м., кадастровый (или условный) номер 63:01:0714002:0025, назначение: земли поселений, принадлежит ООО «Премьера» на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 63-АБ № 395481 от 31.12.2004 года, выданное Самарской областной регистрационной палатой, определив в соответствии с п. 3 ст. 350 ГК РФ первоначальную продажную стоимость заложенного имущества с учетом стоимости согласно Заключение эксперта по Определению рыночной стоимости № 84/09 от 28.01.2011 года – кинотеатра, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара Загора, дом 58. Литера А, год постройки: 1974, этажность: 2/подвал, общей площадью 2221,90 кв.м. в размере 71 770 051 рубль, земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Стара Загора, дом 58, общей площадью 1662,30 кв.м. в размере 11 284 573 рубль, общей стоимостью 83 054 624 рубль;

в счет погашения задолженности Шалагина Алексея Анатольевича, Шалагиной Ирины Сергеевны, Горчакова Станислава Викторовича, Горчаковой Нелли Николаевны по Кредитному договору № КИ-111/07 от 13.11.2007 года обратиться в пределах суммы 146 195 112 рублей 34 копейки установленной решением Октябрьского районного суда г.Самары от 22.04.2010 г. по делу №2-1446/10 в пользу ОАО «НОМОС-БАНК» взыскание на принадлежащее на праве собственности Залогодателю – Обществу с ограниченной ответственностью «Премьера» и заложенное согласно договору ипотеки № КЗ-КИ-111/01/07 от 13.11.2007 года недвижимое имущество:

- Нежилое здание, расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, дом 219 А, Литера – Б, Б1, этажность 1, общей площадью 173,20 кв.м., инвентарный номер 4956600, кадастровый номер 63:01:000000:0000(0)//1:4956600:Б,Б1//0001:07:0966:219:а:0, принадлежит ООО «Премьера» на праве собственности, что подтверждается

Свидетельством о государственной регистрации права серии 63-АВ № 322043 от 07.03.2007 года выданное Главным Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области.

- Земельный участок, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, дом 219 А, общей площадью 272,00 кв.м., кадастровый (или условный) номер 63:01:0640003, назначение: земли поселений, принадлежит ООО «Премьера» на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 63-АВ № 322044 от 07.03.2007 года выданное Главным Управлением Федеральной регистрационной службой по Самарской области, определив в соответствии с п. 3 ст. 350 ГК РФ первоначальную продажную стоимость заложенного имущества с учетом стоимости согласно Заключение эксперта по Определению рыночной стоимости № 84/09 от 28.01.2011 года – нежилого здания, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, дом 219А, Литера – Б, Б1, этажность 1, общей площадью 173,20 кв.м., инвентарный номер 4956600 в размере 6 327 306 рублей, земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, д. 219 А, общей площадью 272,00 кв.м., кадастровый (или условный) номер 63:01:0640003 в размере 1 219 474 рубля, общей стоимостью 7 546 780 рублей.

Поскольку данное заявление не противоречит ч.1 ст. 49 АПК РФ ходатайство истца от 04.03.2011 об уточнении исковых требований следует принять.

Иск следует считать заявленным об обращении взыскания в пользу ОАО «НОМОС-БАНК» в пределах 146 164 081 руб. в счет погашения задолженности Шалагина Алексея Анатольевича, Шалагиной Ирины Сергеевны, Горчакова Станислава Викторовича, Горчаковой Нелли Николаевны по кредитному договору № КИ-111/07 от 13.11.2007 года, установленной решением Октябрьского районного суда г.Самары от 22.04.2010 г. по делу №2-1446/10 на принадлежащее на праве собственности Залогодателю – обществу с ограниченной ответственностью «Премьера» и заложенное по договору ипотеки № КЗ-КИ-111/02/07 от 13.11.2007 года имущество:

- кинотеатр, назначение нежилое здание, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара Загора, дом 58, площадью 2221,90 кв.м., этажность 2, подземная этажность 1, литера А, инвентарный номер 36:401:001:000509420:0000, кадастровый номер 63:01:000000:0000(0)//1:2571100:А//0001:08:1002:058:0:0, свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АВ № 395480 от 31.12.2004 года, выданное Самарской областной регистрационной палатой.
- Земельный участок, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Стара Загора, дом 58, общей площадью 1662,30 кв.м., кадастровый (или условный) номер 63:01:0714002:0025, назначение: земли поселений, принадлежит ООО «Премьера» на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 63-АВ № 395481 от 31.12.2004 года, выданное Самарской областной регистрационной палатой, установив первоначальную продажную стоимость заложенного имущества на открытых торгах согласно заключению независимого эксперта ГУ Автономной некоммерческой организации Пензенская лаборатория судебной экспертизы по определению рыночной стоимости № 84/09 от 28.01.2011 года – кинотеатра, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара Загора, дом 58. Литера А, год постройки: 1974, этажность: 2/подвал, общей площадью 2221,90 кв.м.

в сумме 71 770 051 руб.; земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Стара Загора, дом 58, общей площадью 1662,30 кв.м. в сумме 11 284 573 руб.; общей стоимостью - 83 054 624 руб.,

а также заложенное согласно договору ипотеки № КЗ-КИ-111/01/07 от 13.11.2007 года имущество:

- нежилое здание, расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, дом 219 А, Литера – Б, Б1, этажность 1, общей площадью 173,20 кв.м., инвентарный номер 4956600, кадастровый номер 63:01:000000:0000(0)//1:4956600:Б,Б1//0001:07:0966:219:а:0, свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АВ № 322043 от 07.03.2007 года выданное Главным Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области.
- земельный участок, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, дом 219 А, общей площадью 272,00 кв.м., кадастровый (или условный) номер 63:01:0640003, назначение: земли поселений, свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АВ № 322044 от 07.03.2007 года выданное Главным Управлением Федеральной регистрационной службой по Самарской области, установив первоначальную продажную стоимость заложенного имущества на открытых торгах согласно заключению независимого эксперта по определению рыночной стоимости № 84/09 от 28.01.2011 года – нежилого здания, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, дом 219 А, Литера – Б, Б1, этажность 1, общей площадью 173,20 кв.м., инвентарный номер 4956600 в сумме 6 327 306 руб.; земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, д. 219 А, общей площадью 272,00 кв.м., кадастровый (или условный) номер 63:01:0640003 в сумме 1 219 474 рубля; общей стоимостью - 7 546 780 руб.

Предметом заявленного иска являются требования истца об обращении взыскания на имущество находящееся в залоге у ответчика по договорам ипотеки № КЗ-КИ-111/01/07 от 13.11.2007 г., № КЗ-КИ-111/02/07 от 13.11.2007, принадлежащее ответчику на праве собственности: земельные участки по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, дом 219 А, общей площадью 272,00 кв.м. и по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Стара Загора, дом 58, общей площадью 1662,30 кв.м. с находящимися на них зданиями.

Указанные требования истца основаны на неисполнении обязательств созаемщиками - Шалагиным Алексеем Анатольевичем, Шалагиной Ириной Сергеевной, Горчаковым Станиславом Викторовичем, Горчаковой Нелли Николаевной по кредитному договору № КИ-111/07 от 13.11.2007 года.

Решением Октябрьского районного суда Самарской области от 22.04.2010 г. (т. 3. л.д. 52-54) вступившим в законную силу, требования ОАО «НОМОС-БАНК» удовлетворены частично. Взыскано солидарно с граждан РФ Шалагина Алексея Анатольевича, Шалагиной Ирины Сергеевны, Горчакова Станислава Викторовича, Горчаковой Нелли Николаевны сумма задолженности по кредитному договору № КИ-111/07 от 13.11.2007 года в размере основного долга 119 570 337 руб. 98 коп., проценты за пользование займом в размере 22 598 191 рубль 18 копеек, пени в размере 3 966 583 рубля 18 копеек, расходы по оплате государственной пошлины в размере 60 000 рублей, всего взыскано 146 195 112 руб. 34 коп.

В удовлетворении остальной части исковых требований ОАО «НОМОС-БАНК» отказано.

Решением Октябрьского районного суда Самарской области от 22.04.2010 г. установлено, что 13.11.2007 года между Шалагиным А.А., Горчаковым СВ., Шалагиной И.С.,

Горчаковой Н.Н. заключен кредитный КИ-111/07, согласно которому кредитор обязуется предоставить денежные средства в размере 125985922 рубля на 120 месяцев под проценты из расчета 14% годовых, а созаемщики обязуются возвратить денежную сумму и уплатить проценты на нее (п.1.1); кредит предоставлен на личные цели (п. 1.2); кредит предоставляется в безналичной форме путем перечисления всей суммы кредита на текущий счет Шалагина А.А. (п.2.1). Перечисление указанной в кредитном договоре № КИ-111/07 от 13.11.2007 суммы в размере 125985922 рубля на счет Шалагина А.А. подтвержден мемориальным орденом, сумму основной задолженности они не отрицали.

Вступившее в силу решение суда общей юрисдикции по ранее рассмотренному гражданскому делу обязательно для арбитражного суда, рассматривающего дело, по вопросам об обстоятельствах, установленных решением суда общей юрисдикции и имеющих отношение к лицам, участвующим в деле (п. 3 ст. 69 АПК РФ).

Из материалов дела видно, что возврат кредитного долга был обеспечен залогом имущества ООО «Премьера»:

1. договор ипотеки № КЗ-КИ-111/02/07 от «13» ноября 2007 года (в редакции Дополнительного соглашения от 28 ноября 2008 года к Договору ипотеки №КЗ-КИ-111/02/07 от 13.11.2007 года), зарегистрированный Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области 29 ноября 2007 года, номер регистрации 63-63-01/912/2007-562 (далее по тексту - Договор Залога 1).

Предметом залога является:

кинотеатр, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара Загора, дом 58 (Пятьдесят восемь), литера А, год постройки: 1974, этажность: 2/подвал, общей площадью 2221,90 кв.м.

Предмет залога принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Протокола №6 внеочередного общего собрания акционеров Открытого акционерного общества «Самарское кино» от 12 ноября 2004 года; Акта передачи имущества в уставной капитал Общества с ограниченной ответственностью «Премьера» от 23 ноября 2004 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 63-АБ 395480, выданного 31 декабря 2004 года «Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Самарской области «Самарская областная регистрационная палата»;

земельный участок, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Стара Загора, дом 58, общей площадью 1662,30 кв.м., кадастровый (или условный) номер 63:01:0714002:0025, назначение: земли поселений.

Предмет залога принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании протокола №6 внеочередного общего собрания акционеров Открытого акционерного общества «Самарское кино» от 12 ноября 2004 года, акта передачи имущества в уставной капитал Общества с ограниченной ответственностью «Премьера» от 23 ноября 2004 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 63-АБ 395481.

Соглашением сторон для целей договора залога 1 согласно п. 1.4 указанного договора общая залоговая стоимость предмета залога по договору залога устанавливается в размере 118 792 995,00 (Сто восемнадцать миллионов семьсот девяносто две тысячи девятьсот девяносто пять) рублей.

В обеспечение обязательств по кредитному договору №КИ-111/07 от 13.11.2007 года Залогодатель составил закладную от 13.11.2007 года (в редакции соглашения об изменении содержания закладной составленной 13.11.2007 года от 28.11.2008 года) (прилагается).

2. Договор ипотеки №КЗ-КИ-111/01/07 от 13 ноября 2007 года (в редакции дополнительного соглашения от 28.11.2008 года к договору ипотеки №КЗ\_КИ\_111/01/07 от 13.11.2007 года), зарегистрированный Управлением Федеральной регистрационной

службы по Самарской области 28.11.2009 года, номер регистрации 63-63-01/312/2007-531 (далее по тексту – Договор залога 2).

Предметом залога является:

нежилое здание, расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, дом 219А, Литера – Б, Б1, год постройки: Б-1962, Б1-1987, этажность 1, общей площадью 173,20 кв.м.

Предмет залога принадлежит залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка и нежилого здания от 20.02.2007 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 63-АВ 322043, выданного 07 марта 2007 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области.

земельный участок, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, дом 219 А, общей площадью 272,00 кв.м., кадастровый (или условный) номер 63:01:0640003, назначение: земли поселений.

Предмет залога принадлежит залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка и нежилого здания от 20.02.2007 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 63-АВ 3322044, выданного 07 марта 2007 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области.

Соглашением сторон для целей договора залога 2 согласно п. 1.4 указанного договора общая залоговая стоимость предмета залога по договору залога устанавливается в размере 7 192 927 рублей.

В обеспечение обязательств по кредитному договору №КИ-111/07 от 13.11.2007 года залогодатель составил закладную от 13.11.2007 года (в редакции соглашения об изменении содержания закладной составленной 13.11.2007 года от 28.11.2008 года).

В соответствии с пунктом 5.1. договора залога в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ответчиком какого-либо из своих обязательств по кредитному договору, истец - кредитная организация – вправе потребовать исполнения обеспеченных залогом обязательств путем обращения взыскания на предмет залога.

Следовательно, у кредитора имелось право на предъявление требования по исполнению не выполненного заемщиком по возврату кредита обязательства к залогодателю (ответчику по делу). В связи с этим, арбитражный суд рассматривает по существу заявленные требования к ООО «Премьера» об обращении взыскания на спорное заложенное имущество.

Более того, в силу пункта 1 статьи 353 ГК РФ, в случае перехода права собственности на заложенное имущество или права хозяйственного ведения им от залогодателя к другому лицу в результате возмездного или безвозмездного отчуждения этого имущества либо в порядке универсального правопреемства право залога сохраняет силу. Правопреемник залогодателя становится на место залогодателя и несет все обязанности залогодателя, если соглашением с залогодержателем не установлено иное.

На момент рассмотрения спора доказательств погашения задолженности перед банком по кредитному договору представлено на сумму 31 031 руб. 91 коп., что учтено истцом в ходатайстве от 04.03.2011 г. об уточнении предмета иска.

В соответствии со ст. 337 Гражданского кодекса РФ залог обеспечивает требование в том объеме, который оно имеет к моменту удовлетворения, в частности проценты, неустойку, возмещение убытков.

16 февраля 2010 года истец направил залогодателю требование за № 04/545 об ответственности Залогодателя.

Согласно нормам ст.ст. 309, 310 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его

условий не допускаются.

В силу ч.1 ст. 334, ч.1 ст. 348, ст. 349 ГК РФ 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.

В соответствии со ст. 350 ГК РФ, реализация заложенного имущества, на которое обращено взыскание, производится путем продажи с публичных торгов, в порядке установленным процессуальным законодательством. Начальная продажная цена заложенного имущества, с которой начинаются торги, определяется решением суда.

Поскольку доказательства исполнения обязательств по кредитному договору отсутствуют, требования истца об обращении взыскания задолженности по вышеуказанному кредитному договору в заявленном размере на заложенное имущество являются законными и обоснованными и в силу ст.ст. 307, 309, 334, 348, 349, 819 Гражданского Кодекса РФ, подлежат удовлетворению, с установлением начальной продажной цены реализации предмета залога согласно заключению судебной экспертизы по определению рыночной стоимости № 84/09 от 28.01.2011 года.

Арбитражный суд, при вынесении решения принял во внимание отсутствие доказательств погашения созаемщиками вышеуказанной задолженности по спорному кредитному договору.

Доводы ответчика изложенные в отзыве на иск несостоятельны по вышеизложенным обстоятельствам.

В соответствии с ч.1 ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Оценка требований и возражений сторон осуществляется судом с учетом положений статьи 65 АПК РФ о бремени доказывания исходя из принципа состязательности, согласно которому риск наступления последствий не совершения соответствующих процессуальных действий несут лица, участвующие в деле (п. 5 Постановления Пленума ВАС РФ от 20.12.2006 №66 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе").

При вынесении решения суд исходит из ст.9 АПК РФ о состязательности, часть 2 которой гарантирует лицам участвующим в деле, право представлять доказательства арбитражному суду и другой стороне по делу, обеспечивает право заявлять ходатайства, высказывать свои доводы и соображения, давать объяснения по всем возникающим в ходе рассмотрения дела вопросам, связанным с представлением доказательств. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

При таких обстоятельствах суд находит исковые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению.

В соответствии со ст. 106, ч.1 ст. 110 АПК РФ расходы по уплате государственной пошлины по иску подлежат отнесению на ответчика и взыскиваются в пользу истца; расходы по оплате услуг эксперту следует отнести на ответчика, им уплачены.

Руководствуясь ст. 167-171, 180, 181, ч.1 ст. 259, ч.3 ст. 319, ч.1 ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

## **РЕШИЛ:**

1. Принять ходатайство истца от 04.03.2011 г. об уточнении предмета иска в соответствии с которым истец просит:

в счет погашения задолженности Шалагина Алексея Анатольевича, Шалагиной Ирины Сергеевны, Горчакова Станислава Викторовича, Горчаковой Нелли Николаевны по кредитному договору № КИ-111/07 от 13.11.2007 года обратиться в пределах 146 164 081 рублей, установленной решением Октябрьского районного суда г.Самары от 22.04.2010 г.

по делу №2-1446/10 ( с учетом частичного погашения в размере 31 031 рубль 91 копейка) в пользу ОАО «НОМОС-БАНК» взыскание на принадлежащее на праве собственности Залогодателю – обществу с ограниченной ответственностью «Премьера» и заложенное по договору ипотеки № КЗ-КИ-111/02/07 от 13.11.2007 года недвижимое имущество:

- кинотеатр, назначение нежилое здание, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара Загора, дом 58, площадью 2221,90 кв.м., этажность 2, подземная этажность 1, литера А, инвентарный номер 36:401:001:000509420:0000, кадастровый номер 63:01:000000:0000(0)//1:2571100:А//0001:08:1002:058:0:0, принадлежит ООО «Премьера» на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 63-АБ № 395480 от 31.12.2004 года, выданное Самарской областной регистрационной палатой.

- земельный участок, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Стара Загора, дом 58, общей площадью 1662,30 кв.м., кадастровый (или условный) номер 63:01:0714002:0025, назначение: земли поселений, принадлежит ООО «Премьера» на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 63-АБ № 395481 от 31.12.2004 года, выданное Самарской областной регистрационной палатой, определив в соответствии с п. 3 ст. 350 ГК РФ первоначальную продажную стоимость заложенного имущества с учетом стоимости согласно Заключению эксперта по Определению рыночной стоимости № 84/09 от 28.01.2011 года – кинотеатра, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара Загора, дом 58. Литера А, год постройки: 1974, этажность: 2/подвал, общей площадью 2221,90 кв.м. в размере 71 770 051 рубль, земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Стара Загора, дом 58, общей площадью 1662,30 кв.м. в размере 11 284 573 рубля, общей стоимостью 83 054 624 рубля;

в счет погашения задолженности Шалагина Алексея Анатольевича, Шалагиной Ирины Сергеевны, Горчакова Станислава Викторовича, Горчаковой Нелли Николаевны по Кредитному договору № КИ-111/07 от 13.11.2007 года обратиться в пределах суммы 146 195 112 рублей 34 копейки установленной решением Октябрьского районного суда г.Самары от 22.04.2010 г. по делу №2-1446/10 в пользу ОАО «НОМОС-БАНК» взыскание на принадлежащее на праве собственности Залогодателю – Обществу с ограниченной ответственностью «Премьера» и заложенное согласно договору ипотеки № КЗ-КИ-111/01/07 от 13.11.2007 года недвижимое имущество:

• Нежилое здание, расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, дом 219 А, Литера – Б, Б1, этажность 1, общей площадью 173,20 кв.м., инвентарный номер 4956600, кадастровый номер 63:01:000000:0000(0)//1:4956600:Б,Б1//0001:07:0966:219:а:0, принадлежит ООО «Премьера» на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 63-АВ № 322043 от 07.03.2007 года выданное Главным Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области.

• Земельный участок, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, дом 219 А, общей площадью 272,00 кв.м., кадастровый (или условный) номер 63:01:0640003, назначение: земли поселений, принадлежит ООО «Премьера» на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 63-АВ № 322044 от 07.03.2007 года выданное Главным Управлением Федеральной регистрационной службой по Самарской области, определив в соответствии с п. 3 ст. 350 ГК РФ первоначальную продажную стоимость заложенного имущества с учетом стоимости согласно Заключению эксперта по Определению рыночной стоимости № 84/09 от

28.01.2011 года – нежилого здания, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, дом 219 (Двести девятнадцать) А, Литера – Б, Б1, этажность 1, общей площадью 173,20 кв.м., инвентарный номер 4956600 в размере 6 327 306 (Шесть миллионов триста двадцать семь тысяч триста шесть) рублей, земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, д. 219 А, общей площадью 272,00 кв.м., кадастровый (или условный) номер 63:01:0640003 в размере 1 219 474 руб, общей стоимостью 7 546 780 рублей.

2. Иск следует считать заявленным об обращении взыскания в пользу ОАО «НОМОС-БАНК» в пределах 146 164 081 руб. в счет погашения задолженности Шалагина Алексея Анатольевича, Шалагиной Ирины Сергеевны, Горчакова Станислава Викторовича, Горчаковой Нелли Николаевны по кредитному договору № КИ-111/07 от 13.11.2007 года, установленной решением Октябрьского районного суда г.Самары от 22.04.2010 г. по делу №2-1446/10 на принадлежащее на праве собственности Залогодателю – обществу с ограниченной ответственностью «Премьера» и заложенное по договору ипотеки № КЗ-КИ-111/02/07 от 13.11.2007 года имущество:

- кинотеатр, назначение нежилое здание, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара Загора, дом 58, площадью 2221,90 кв.м., этажность 2, подземная этажность 1, литера А, инвентарный номер 36:401:001:000509420:0000, кадастровый номер 63:01:000000:0000(0)//1:2571100:А//0001:08:1002:058:0:0, свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АБ № 395480 от 31.12.2004 года, выданное Самарской областной регистрационной палатой.

- земельный участок, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Стара Загора, дом 58, общей площадью 1662,30 кв.м., кадастровый (или условный) номер 63:01:0714002:0025, назначение: земли поселений, принадлежит ООО «Премьера» на праве собственности, свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АБ № 395481 от 31.12.2004 года, выданное Самарской областной регистрационной палатой,

установив первоначальную продажную стоимость заложенного имущества на открытых торгах согласно заключению независимого эксперта ГУ Автономной некоммерческой организации Пензенская лаборатория судебной экспертизы по определению рыночной стоимости № 84/09 от 28.01.2011 года – кинотеатра, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара Загора, дом 58. Литера А, год постройки: 1974, этажность: 2/подвал, общей площадью 2221,90 кв.м. в сумме 71 770 051 руб; земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Стара Загора, дом 58, общей площадью 1662,30 кв.м. в сумме 11 284 573 руб.; общей стоимостью - 83 054 624 руб.,

а также заложенное по договору ипотеки № КЗ-КИ-111/01/07 от 13.11.2007 года имущество:

- нежилое здание, расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, дом 219 А, Литера – Б, Б1, этажность 1, общей площадью 173,20 кв.м., инвентарный номер 4956600, кадастровый номер 63:01:000000:0000(0)//1:4956600:Б,Б1//0001:07:0966:219:а:0, свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АВ № 322043 от 07.03.2007 года выданное Главным Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области.

- земельный участок, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, дом 219 А, общей площадью 272,00 кв.м., кадастровый (или условный) номер 63:01:0640003, назначение: земли поселений, свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АВ № 322044 от

07.03.2007 года выданное Главным Управлением Федеральной регистрационной службой по Самарской области, установив начальную продажную стоимость заложенного имущества на открытых торгах согласно заключению независимого эксперта ГУ Автономной некоммерческой организации Пензенская лаборатория судебной экспертизы по определению рыночной стоимости № 84/09 от 28.01.2011 года – нежилого здания, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, дом 219 А, Литера – Б, Б1, этажность 1, общей площадью 173,20 кв.м., инвентарный номер 4956600 в сумме 6 327 306 руб; земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, д. 219 А, общей площадью 272,00 кв.м., кадастровый (или условный) номер 63:01:0640003 в сумме 1 219 474 рубля; общей стоимостью - 7 546 780 руб.

3. Обратить взыскание в пользу ОАО «Номос-Банк» в пределах 146 164 081 руб. суммы обязательств Шалагина Алексея Анатольевича, Шалагиной Ирины Сергеевны, Горчакова Станислава Викторовича, Горчаковой Нелли Николаевны, установленной решением Октябрьского районного суда г Самары от 22.04.2010 г., на заложенное по договору ипотеки № КЗ-КИ-111/02/07 от 13.11.2007 имущество ООО «Премьера», а именно:

- кинотеатр, назначение нежилое здание, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Стара Загора, дом 58, площадью 2221,90 кв.м., этажность 2, подземная этажность 1, литера А, инвентарный номер 36:401:001:000509420:0000, кадастровый номер 63:01:000000:0000(0)//1:2571100:А//0001:08:1002:058:0:0, свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АБ № 395480 от 31.12.2004 года, выданное Самарской областной регистрационной палатой, путем реализации на открытых торгах, с установлением начальной продажной цены - 1 770 051 руб.;

-земельный участок, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Стара Загора, дом 58, общей площадью 1662,30 кв.м., кадастровый (или условный) номер 63:01:0714002:0025, назначение: земли поселений, свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АБ № 395481 от 31.12.2004 года, выданное Самарской областной регистрационной палатой, с установлением начальной продажной цены – 11 284 573 руб,

а также на заложенное по договору ипотеки № КЗ-КИ-111/01/07 от 13.11.2007 года имущество, а именно:

-нежилое здание, расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, дом 219 А, Литера Б, Б1, этажность 1, общей площадью 173,20 кв.м., инвентарный номер 4956600, кадастровый номер 63:01:000000:0000(0)//1:4956600:Б,Б1//0001:07:0966:219:а:0, свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АВ № 322043 от 07.03.2007 года выданное Главным Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, путем реализации на открытых торгах с установлением начальной продажной цены – 6 327 306 руб.;

-земельный участок, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, дом 219 А, общей площадью 272,00 кв.м., кадастровый (или условный) номер 63:01:0640003, назначение: земли поселений, принадлежит ООО «Премьера» на праве собственности, свидетельство о государственной регистрации права серии 63-АВ № 322044 от 07.03.2007 года выданное Главным Управлением Федеральной регистрационной службой по Самарской области, путем реализации на открытых торгах с установлением начальной продажной цены – 1 219 474 руб.

4. Взыскать с ООО «Премьера», г. Самара в пользу ОАО «Номос-Банк», г. Москва

расходы по государственной пошлине в сумме 8 000 руб. 00 коп.

5.Решение может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд, г.Самара в течение месяца после его принятия судом первой инстанции с направлением апелляционной жалобы через Арбитражный суд Самарской области.

Судья

/ Носова Г.Г.