



Арбитражный суд Республики Северная Осетия-Алания

362040, г. Владикавказ, пл. Свободы, 5

E-mail: info@alania.arbitr.ru, <http://alania.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

о принятии обеспечительных мер

г. Владикавказ

Дело №А61- 1699/2021

06 сентября 2022 года

Арбитражный суд Республики Северная Осетия – Алания в составе судьи Ясиновской Т.Д., рассмотрев заявление Тедеева Олега Дзодзаевича о принятии обеспечительных мер в рамках дела по заявлению Публичного акционерного общества «Сбербанк России» о признании Тедеевой Аиды Владимировны (ИНН 151200092196) несостоятельной (банкротом), установил: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» в лице филиала – Юго-Западного банка ПАО «Сбербанк» обратилось в суд с заявлением о признании Тедеевой Аиды Владимировны (ИНН 151200092196), 05.01.1966 года рождения, место рождения: с. Кемульт, Джавский район Юго-Осетинской А.О., зарегистрированной по адресу: 362000, РСО-Алания, с. Сунжа, ул. Чкалова, дом 26, несостоятельной (банкротом) в соответствии со статьей 213.5 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и о включении в реестр требований кредиторов задолженности, обеспеченной залогом, в размере 1952195 рублей 50 копеек.

Определением от 24 августа 2021 года Тедеева Аида Владимировна (ИНН 151200092196), 05.01.1966 года рождения, место рождения: с. Кемульт, Джавский район Юго-Осетинской А.О., зарегистрированная по адресу: 362000, РСО-Алания, с. Сунжа, ул. Чкалова, дом 26, признана несостоятельной (банкротом) и в отношении нее введена процедура реструктуризации долгов гражданина сроком до 22 февраля 2022 года.

Требования Публичного акционерного общества «Сбербанк России» в лице филиала – Юго-Западного банка ПАО «Сбербанк» по кредитному договору от 23.11.2015 № 137311 в размере 1952195 рублей 50 копеек (из которых просроченная ссудная задолженность составляет 1171854 рубля 68 копеек, просроченные проценты – 728912 рублей 02 копейки, задолженность по неустойке – 51428 рублей 80 копеек) включены в реестр требований кредиторов третьей очереди.

Решением Арбитражного суда РСО-Алания от 28.01.2022 Тедеева Аида Владимировна (ИНН 151200092196), 05.01.1966 года рождения, место рождения: с. Кемульт, Джавский

район Юго-Осетинской А.О., зарегистрированной по адресу: 362000, РСО-Алания, с. Сунжа, ул. Чкалова, дом 26, признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества гражданина.

Финансовым управляющим должника утвержден Орлов Илья Сергеевич (ИНН 344112609578, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих - 17040, адрес для направления корреспонденции: 400050, г. Волгоград, а/я 1956).

Через канцелярию суда от Тедеева Олега Дзодзаевича (супруга Тедеевой Аиды Владимировны) поступило ходатайство о принятии обеспечительных мер в виде приостановления процедуры торгов жилого дома общей площадью 91,4 кв.м. с кадастровым номером 15:08:0170183:81 и земельного участка общей площадью 2107 кв.м. с кадастровым номером 15:08:0170183:92, расположенных по адресу: РСО-Алания, Пригородный район, с. Сунжа, ул. Чкалова, 23 до рассмотрения Пригородным районным судом заявления о признании договора ипотеки от 23.11.2015 недействительной сделкой.

В обоснование ходатайства заявитель указал на следующее:

29.07.1997 года Тедеев Олег Дзодзаевич и Тедеева Аида Владимировна заключили брак, о чем Отделом записи актов гражданского состояния Пригородного района Управления записи актов гражданского состояния РСО-Алания в книге записей актов гражданского состояния сделана запись за № 38 (свидетельство о заключении брака 1-ИО № 622055).

26.11.2015 года семья приобрела по договору купли-продажи, заключенному между Тедеевой А.В. и Цхурбаевой Б. М., жилой дом по адресу: РСО-Алания, Пригородный район, с. Сунжа, ул. Чкалова, дом 23. В апреле 2022 года к заявителю пришли люди, заявившие, что являются покупателями указанного дома по объявлению на АВИТО в сети Интернет.

Тогда же заявитель узнал, что его супруга - Тедеева А.В. заключила с ПАО Сбербанк 23.11.2015 кредитный договор № 137311, на основании которого выдан кредит на приобретение объекта недвижимости в сумме 1 189 000 рублей сроком на 180 месяцев под 13,75% годовых. В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору от 23.11.2015 № 137311 Банком принят залог приобретенного объекта недвижимости, а именно: земельного участка и жилого дома, расположенных по адресу: РСО-Алания, Пригородный район, с. Сушка, ул. Чкалова, дом 23. Залоговая стоимость объекта недвижимости установлена в размере 90% от его стоимости в соответствии с отчетом об оценке стоимости объекта недвижимости.

Договор купли-продажи от 26.11.2015 между Цхурбаевой Б.М. и Тедесвой А.В. зарегистрирован в Упарвлении Росреестра по РСО-Алания 07.12.2015, номер регистрации 15/008-15/008/126/2015-327/2.

Также произведена государственная регистрация ипотеки в силу закона на приобретенный жилой дом от 07.12.2015 номер регистрации 15/008-15/008/126/2015-330/1.

Определением Пригородного районного суда РСО-Алания от 01.08.2019 по делу № 2-813/19 утверждено мировое соглашение, заключенное между Тедеевой А.В. и ПАО Сбербанк, устанавливающее новый порядок и сроки погашения общей задолженности в размере 1 786 720 рублей 64 копеек.

Определением Пригородного районного суда РСО-Алания от 17.09.2019 по делу № 2-813/19 о разъяснении определения о мировом соглашении указано, что мировое соглашение обеспечивается залогом объекта недвижимости - жилым домом, назначение - жилое, общая площадь 91,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: РСО-Алания, Пригородный район, с. Сунжа, ул. Чкалова, 23, КН: 15:08:0170183:81, земельным участком, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 2107 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: РСО-Алания, Пригородный район, с. Сунжа, ул. Чкалова, 23, КН: 15:08:0170183:92. Начальная продажная цена: 1 059 362 рубля 40 копеек.

В связи с неисполнением условий мирового соглашения 29.09.2020 ПАО Сбербанк выдан исполнительный лист.

По состоянию на 11.02.2021 задолженность должника перед заявителем по кредитному договору от 23.11.2015 № 137311 составляет 1 171 854 рубля 68 копеек, просроченные проценты - 728 912 рублей 02 копейки, задолженность по неустойке - 51 428 рублей 80 копеек.

Посчитав, что при передаче Банку под залог в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору от 23.11.2015 № 137311 приобретенного объекта недвижимости, а именно: земельного участка и жилого дома по адресу: РСО-Алания, Пригородный район, с. Сунжа, ул. Чкалова, дом 23, нарушены требования Гражданского кодекса Российской Федерации, Семейного кодекса Российской Федерации, а также Закона «Об ипотеке», что привело к нарушению конституционных прав заявителя, супруг должника - Тедеев Олег Дзодзаевич обратился в Пригородный районный суд с иском о признании договора ипотеки недействительной сделкой.

В подтверждение принятия искового заявления заявитель представил определение Пригородного районного суда РСО-Алания от 17.08.2022 о принятии искового заявления Тедеева О.Д. к Тедеевой А.В. и ПАО «Сбербанк России» о признании недействительным кредитного договора в части, признании жилого дома и земельного участка совместно нажитым имуществом, признании общей долевой собственности на жилой дом и земельный участок.

Исследовав материалы дела, суд установил следующее.

В силу части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным указанным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Частью 1 статьи 90 АПК РФ предусмотрено, что арбитражный суд по заявлению лица, участвующего в деле, а в случаях, предусмотренных указанным Кодексом, и иного лица может принять срочные временные меры, направленные на обеспечение иска или имущественных интересов заявителя (обеспечительные меры).

Обеспечительные меры допускаются на любой стадии арбитражного процесса, если непринятие этих мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта, в том числе, если исполнение судебного акта предполагается за пределами Российской Федерации, а также в целях предотвращения причинения значительного ущерба заявителю (часть 2 статьи 90 АПК РФ).

В пункте 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.10.2006 N 55 "О применении арбитражными судами обеспечительных мер" (далее - Постановление N 55) указано, что при применении обеспечительных мер арбитражный суд исходит из того, что в соответствии с частью 2 статьи 90 АПК РФ обеспечительные меры допускаются на любой стадии процесса в случае наличия одного из следующих оснований: 1) если непринятие этих мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта, в том числе, если исполнение судебного акта предполагается за пределами Российской Федерации; 2) в целях предотвращения причинения значительного ущерба заявителю.

В силу пункта 5 части 2 статьи 92 АПК РФ при подаче заявления об обеспечении иска истец должен представить арбитражному суду аргументированные обоснования своего обращения, доказательства в подтверждение доводов о необходимости принятия мер обеспечения.

Из содержания пункта 10 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.10.2006 №55 «О применении арбитражными судами обеспечительных мер» следует, что, рассматривая заявления о применении обеспечительных мер, суд оценивает, насколько истребуемая заявителем конкретная обеспечительная мера связана с предметом заявленного требования, соразмерна ему и каким образом она обеспечит фактическую реализацию целей обеспечительных мер, обусловленных основаниями, предусмотренными частью 2 статьи 90 АПК РФ.

Затруднительный характер исполнения судебного акта либо невозможность его исполнения могут быть связаны с отсутствием имущества у должника, действиями, принимаемыми для уменьшения объёма имущества.

Учитывая, что обеспечительные меры применяются при условии обоснованности, арбитражный суд признает заявление стороны о применении обеспечительных мер обоснованным, если имеются доказательства, подтверждающие наличие хотя бы одного из оснований, предусмотренных частью 2 статьи 90 АПК РФ.

Кроме того, рассматривая заявления о применении обеспечительных мер, суд оценивает, насколько истребуемая заявителем конкретная обеспечительная мера связана с предметом заявленного требования, соразмерна ему и каким образом она обеспечит фактическую реализацию целей обеспечительных мер, обусловленных основаниями, предусмотренными частью 2 статьи 90 АПК РФ.

Доводы заявителя сводятся к тому, что в случае реализации на торгах имущества должника (а в настоящее время торги уже проводятся) ее супругу - Тедееву О.Д. - будет причинен материальный ущерб. Отчуждение спорного имущества третьим лицам приведет к последующим искам о возврате имущества. Вместе с тем, принятие обеспечительных мер не будет нарушать баланс чьих-либо интересов.

Оценив приведенные заявителем доводы, арбитражный суд пришел к выводу о том, что заявленные Тедеевым О.Д. обеспечительные меры в виде приостановления процедуры торгов жилого дома и земельного участка непосредственно связаны с предметом спора, соразмерны требованиям заявителя, не нарушают баланс интересов заинтересованных лиц и направлены на обеспечение исполнения судебного акта, а также на сохранение существующего состояния отношений (*status quo*) между должником, залоговыми кредиторами и заявителем. При этом непринятие заявленных обеспечительных мер может затронуть нарушить права и законные интересы супруга должника.

Руководствуясь статьями 90-92, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

определил:

Ходатайство Тедеева Олега Дзодзаевича о принятии обеспечительных мер удовлетворить.

Приостановить процедуру торгов жилого дома общей площадью 91,4 кв.м. с кадастровым номером 15:08:0170183:81 и земельного участка общей площадью 2107 кв.м. с кадастровым номером 15:08:0170183:92, расположенных по адресу: РСО-Алания, Пригородный район, с. Сунжа, ул. Чкалова, 23, до рассмотрения Пригородным районным судом заявления о признании договора ипотеки от 23.11.2015 недействительной сделкой.

Выдать исполнительный лист.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его принятия в Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд РСО-Алания.

Судья

Т.Д. Ясиновская

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство

Дата 22.12.2021 9:14:51

Кому выдана Ясиновская Татьяна Дмитриевна