

исх. № _____
от «__» _____ 20__ г.



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

3300, г.Тирасполь, ул. Ленина, 1/2. Тел. 7-70-47, 7-42-07
Официальный сайт: www.arbitr.gospmr.org

ИМЕНЕМ ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Р Е Ш Е Н И Е

«27» апреля 2022 года

Дело №211/22-05

г. Тирасполь

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Брынзарь Е.Г., рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление Закрытого акционерного общества «Приднестровский Сбербанк» (далее – ЗАО «Приднестровский Сбербанк») (г. Тирасполь, ул. 25 Октября, 93) к Обществу с ограниченной ответственностью «Арнис» (далее – ООО «Арнис») (г. Тирасполь, ул. Макаренко, 42 А) об обращении взыскания на заложенное имущество (предмет залога),

при участии в судебном заседании представителя истца ЗАО «Приднестровский Сбербанк» – Новичихина Михаила Александровича, действующего на основании доверенности №470 от 28 декабря 2021 года,

в отсутствие представителя ответчика ООО «Арнис», извещенного надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства по делу (заказное письмо с уведомлением № 386 от 12 апреля 2022 года возвращено с отметкой «за невостребованием»),

у с т а н о в и л :

ЗАО «Приднестровский Сбербанк» обратилось в суд с иском к ООО «Арнис» об обращении взыскания на заложенное имущество (предмет залога) по основаниям, что решением Арбитражного суда ПМР от 04 апреля 2014 года в пользу ЗАО «Приднестровский Сбербанк» с ООО «Арнис» взыскана задолженность по кредитному договору № 24 от 30 мая 2012 года, в сумме 170 609,17 долларов США, в том числе расходы по уплате государственной пошлины в сумме 24 983,78 рублей ПМР. Этим же решением обращено взыскание на предмет залога – объект незавершенный строительством лит. Б, находящийся по адресу: г. Тирасполь, ул. Шевченко, 47 «а». Постановлением кассационной инстанции Арбитражного суда ПМР от 25 февраля 2020 года в пользу ЗАО «Приднестровский Сбербанк» с ООО «Арнис» взыскана задолженность по процентам по кредитному договору № 24 от 30 мая 2012 года, в сумме 7 744,90 долларов США, в том числе расходы по уплате государственной пошлины в общей сумме 6 140,82 рублей ПМР. Исполнительные листы по вышеуказанным делам переданы в государственную службу судебных исполнителей и в отношении ответчика возбуждено исполнительное производство. 14 июля 2020 года объект незавершенный строительством лит. Б, находящийся по адресу: город Тирасполь, ул. Шевченко, 47 «а», на основании постановления о передаче нереализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 07 июля 2020 года, акта передачи нереализованного имущества должника взыскателю в счет погашения долга от 14 июля 2020 года передан истцу судебным исполнителем по стоимости 63 262,5 долларов США в счет частичного погашения задолженности ответчика перед истцом по

вышеуказанным судебным актам Арбитражного суда. Согласно постановлению судебного исполнителя о передаче нереализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 07 июля 2020 года, общая сумма задолженности ответчика перед истцом в рамках возбужденного исполнительного производства в долларовом эквиваленте установилась в размере 63 668,20 долларов США. Таким образом, после передачи истцу вышеуказанного объекта недвижимого имущества, остаток задолженности ответчика перед истцом составил 405,7 долларов США. По настоящее время указанный остаток задолженности ответчика перед истцом, не погашен. В качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору № 24 от 30 мая 2012 года, ответчик на основании соглашения от 17 июля 2014 года о внесении изменений в договор залога от 31 мая 2012 года передал в залог истцу, принадлежащий ему на праве собственности объект недвижимости – часть здания лит. А, состоящую из помещения № 12 первого этажа, общей площадью 10,9 кв. м., по адресу: г. Тирасполь, ул. Шевченко, 47 «а». Считает, что предмет залога – часть здания лит. А, состоящая из помещения № 12 первого этажа, общей площадью 10,9 кв. м., по адресу: г. Тирасполь, ул. Шевченко, 47 «а» обеспечивает требования истца к ответчику по уплате оставшейся задолженности в сумме 405,7 долларов США. В связи с тем, что по настоящее время остаток задолженности ответчика перед истцом в размере 405,7 долларов США ответчиком не погашен, полагает, что истец вправе обратиться с иском на предмет залога: часть здания лит. А, состоящую из помещения № 12 первого этажа, общей площадью 10,9 кв. м., по адресу: г. Тирасполь, ул. Шевченко, 47 «а», в целях исполнения обязательств ответчика перед истцом. Ссылаясь на статьи 326, 327, 351, 354, 365, 366, 367 ГК ПМР, статьи 4, 91, 93, 78 АПК ПМР, просит суд:

- обратиться с иском на предмет залога: часть здания лит. А, состоящую из помещения № 12 первого этажа, общей площадью 10,9 кв. м., по адресу: г. Тирасполь, ул. Шевченко, д. 47 «а»;

- установить начальную продажную стоимость предмета залога в размере 12 156 рублей ПМР;

- взыскать с ответчика в пользу истца расходы по уплате государственной пошлины в сумме 586,25 рублей ПМР;

- взыскать с ответчика в пользу истца расходы, связанные с проведением рыночной оценки предмета залога в сумме 1 800 рублей ПМР.

В судебном заседании представитель истца ЗАО «Приднестровский Сбербанк» – Новичихин М.А. заявленные исковые требования поддержал, просил их удовлетворить по основаниям, указанным в иске. Дополнительно суду объяснил, что по настоящее время задолженность ответчиком не погашена в полном объеме, непогашенная сумма составляет 405,7 долларов США. Также объяснил, что с момента заключения соглашения о залоге, стоимость части здания лит. А, состоящая из помещения № 12 первого этажа, общей площадью 10,9 кв. м., по адресу: г. Тирасполь, ул. Шевченко, д. 47 «а», существенно изменилась, в связи с чем считал необходимым установить начальную продажную стоимость предмета залога в размере 12 156 рублей ПМР, установленную заключением ООО «ТирасБТИ».

Ответчик ООО «Арнис» своего представителя в судебное заседание не направил, правом на направление отзыва не воспользовался. О времени и месте рассмотрения дела ответчик был уведомлен надлежащим образом в соответствии с требованиями статей 102-1-102-3 АПК ПМР по юридическому адресу ООО «Арнис»: г. Тирасполь, ул. Макаренко, 42 А. Заказное письмо с уведомлением № 386 от 12 апреля 2022 года возвращено с отметкой «за невостремлением», что в силу подпункта «б» пункта 2 статьи 102-3 АПК ПМР признается надлежащим извещением.

При таких обстоятельствах, в соответствии с пунктом 2 статьи 108 АПК ПМР, спор разрешен в отсутствие ответчика, извещенного о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом.

Изучив материалы дела, заслушав объяснения представителя истца, исследовав представленные доказательства, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с подпунктом а) части второй пункта 1 статьи 8 ГК ПМР гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Судом установлено и из материалов дела следует, что между сторонами 30 мая 2012 года был заключен кредитный договор № 24, в соответствии с которым ЗАО «Приднестровский Сбербанк» (кредитор) обязуется открыть ООО «Арнис» (заемщик), возобновляемую кредитную линию с лимитом задолженности в сумме 170 000 долларов США, со взиманием 17 % годовых и погашением 29 мая 2015 года включительно, а заемщик обязуется возратить кредитору полученный кредит и уплатить проценты за пользование им в размере, в сроки, и на условиях настоящего договора (пункт 1.1. Кредитного договора).

Согласно пункту 2.5. кредитного договора (с учетом редакции пунктов 2.5., 2.5.1, 2.5.2 и 2.5.3 кредитного договора, указанного в дополнительных соглашениях к кредитному договору № 24 от 30 мая 2012 года № 2 от 28 ноября 2012 года и № 4 от 09 октября 2013 года), возврат суммы основного долга и процентов обеспечивается:

- нотариально оформленным договором залога части здания лит. А, состоящей из помещений № 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17 первого этажа общей площадью 238,3 кв. м., принадлежащего на праве собственности ООО «Арнис», по адресу: г. Тирасполь, ул. Шевченко, д. 47 «а», справедливой стоимостью – 166 810 долларов США, залоговой стоимостью - 83 405 долларов США, с правом долгосрочного пользования $\frac{1}{4}$ земельного участка, расположенного по тому же адресу, справедливой и залоговой стоимостью 100 долларов США;

- нотариально оформленным договором залога объекта незавершенного строительства лит. Б, принадлежащего на праве собственности ООО «Арнис», по адресу: г. Тирасполь, ул. Шевченко, д. 47 «а», справедливой стоимостью – 84 350 долларов США, залоговой стоимостью - 42 175 долларов США, с правом долгосрочного пользования земельным участком общей площадью 310 кв.м., расположенным по тому же адресу, справедливой и залоговой стоимостью 100 долларов США;

- договором залога (оборудование котельной) № 24/1 от 30 мая 2012 года, справедливой стоимостью 26 256 долларов США, залоговой стоимостью – 11 815 долларов США.

23 марта 2012 года между истцом и ответчиком был заключен договор залога, удостоверенный частным нотариусом Турченковой В.В. 31 мая 2012 года, зарегистрированный в реестре за № 1ч/12-5210, с изменениями, внесенными в договор залога соглашением, удостоверенным государственным нотариусом Борцой И.И. 27 февраля 2013 года зарегистрированным в реестре за № 1/7-516, соглашением, удостоверенным частным нотариусом Турченковой В.В. 02 ноября 2013 года, зарегистрированный в реестре за № 1ч/12-14000, в соответствии с которыми в залог истцу было передано, принадлежащее ООО «Арнис» на праве собственности вышеуказанное недвижимое имущество.

Также между истцом и ответчиком был заключен договор залога № 24/1 от 31 мая 2012 года и дополнительное соглашение к нему № 1 от 08 января 2013 года, согласно которому в залог истцу было передано, принадлежащее ответчику на праве собственности имущество - оборудование котельной.

29 декабря 2012 года сторонами были внесены в кредитный договор, путем заключения дополнительного соглашения № 3 к кредитному договору № 24 от 30 мая 2012 года, согласно которого возобновляемая кредитная линия была переоформлена в невозобновляемую с лимитом задолженности в сумме 136 580 долларов США, со взиманием 17% годовых и погашением 29 мая 2015 года включительно.

Обязательства по кредитному договору № 24 от 30 мая 2012 года ООО «Арнис» перед ЗАО «Приднестровский Сберегательный банк» исполнены не были, что послужило основанием для обращения ЗАО «Приднестровский Сберегательный банк» в суд.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда ПМР от 04 апреля 2014 года по делу №64/14-10 с ООО «Арнис» в пользу ЗАО «Приднестровский Сбербанк» взыскана задолженность по кредитному договору № 24 от 30 мая 2012 года, в сумме 170 609,17 долларов США, и которых основной долг – 136 589 долларов США, сумма

начисленных процентов – 34 029,17 долларов США, путем обращения взыскания на следующее заложенное имущество:

- часть здания лит. А, состоящую из помещений № 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17 первого этажа общей площадью 238,3 кв. м., находящуюся по адресу: г. Тирасполь, ул. Шевченко, д. 47 «а». ¼ доли в праве общего долевого долгосрочного пользования земельным участком общей площадью 814 кв. м. (кадастровый № 33-01-001660), расположенном по адресу: г. Тирасполь, ул. Шевченко, 47 «а»;

- объект незавершенный строительством лит. Б, общей площадью 71 кв.м., находящийся по адресу: г. Тирасполь, ул. Шевченко, 47 «а». Право долгосрочного пользования земельным участком общей площадью 310 кв.м. (кадастровый № 33-01-001661) по адресу: г. Тирасполь, ул. Шевченко, 47 «а»;

- оборудование котельной, согласно приложению № 1 к договору залога № 24/1 от 31 мая 2012 года.

С ООО «Арнис» в пользу ЗАО «Приднестровский Сбербанк» взысканы расходы по уплате государственной пошлины в сумме 24 983,78 рублей ПМР.

Постановлением кассационной инстанции Арбитражного суда ПМР от 25 февраля 2020 года по делу №723/19-11 с ООО «Арнис» в пользу ЗАО «Приднестровский Сбербанк» взыскан долг по процентам за пользование кредитом по кредитному договору №24 от 30 мая 2012 года в сумме 7 744,99 долларов США, а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 4 093 рубля 88 копеек и расходы по государственной пошлине в размере 2 046 рублей 94 копейки за рассмотрение дела в кассационной инстанции Арбитражного суда ПМР.

В силу пункта 2 статьи 50 АПК ПМР обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Таким образом, факт ненадлежащего исполнения ООО «Арнис» обязательства, обеспеченного залогом, установлен вступившими в законную силу решением Арбитражного суда ПМР от 04 апреля 2014 года по делу №64/14-10 и постановлением кассационной инстанции Арбитражного суда ПМР от 25 февраля 2020 года по делу №723/19-11.

Судом установлено, что в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору № 24 от 30 мая 2012 года, ООО «Арнис» на основании соглашения от 17 июля 2014 года о внесении изменений в договор залога от 31 мая 2012 года передал в залог истцу, принадлежащий ему на праве собственности объект недвижимости – часть здания лит. А, состоящую из помещения № 12 первого этажа, общей площадью 10,9 м², по адресу: г. Тирасполь, ул. Шевченко, 47 «а». Данные обстоятельства также подтверждаются дополнительным соглашением №6 от 18 июля 2014 года к кредитному договору №24 от 30 мая 2012 года, свидетельством о государственной регистрации права от 21 июля 2014 года, согласно которому часть здания лит. А, состоящая из помещения №12 первого этажа, 10,9 кв.м., по адресу: г. Тирасполь ул. Шевченко, д. 47 «а», находится в залоге у ЗАО «Приднестровский Сбербанк».

14 июля 2020 года объект незавершенный строительством лит. Б, находящийся по адресу: город Тирасполь, ул. Шевченко, 47 «а», на основании постановления о передаче нереализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 07 июля 2020 года, акта передачи нереализованного имущества должника взыскателю в счет погашения долга от 14 июля 2020 года передан ЗАО «Приднестровский Сбербанк» судебным исполнителем по стоимости 63 262,5 долларов США в счет частичного погашения задолженности ООО «Арнис» перед истцом по вышеуказанным судебным актам Арбитражного суда.

В ходе судебного разбирательства установлено, что обязательства по возврату денежных средств ООО «Арнис» исполнил не в полном объеме.

Так, как следует из постановления судебного исполнителя о передаче нереализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 07 июля 2020 года, общая сумма задолженности ответчика перед истцом в рамках возбужденного исполнительного производства в долларовом эквиваленте установилась в размере 63 668,20 долларов США.

Таким образом, с учетом передачи вышеуказанного объекта недвижимости, задолженность ООО «Арнис» перед ЗАО «Приднестровский Сбербанк» составляет 405,7 долларов США.

Неисполнение обязательств ООО «Арнис» послужило основанием ЗАО «Приднестровский Сбербанк» для предъявления настоящего иска об обращении взыскания на заложенное имущество (предмет залога).

В соответствии со статьей 326 ГК ПМР 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.

В силу части первой статьи 327 ГК ПМР односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются за исключением случаев, предусмотренных законом.

Пунктом 1 статьи 346 ГК ПМР установлено, что исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

Согласно пунктам 1, 3 статьи 351 ГК ПМР 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. Залог возникает в силу договора.

При этом согласно статье 345 ГК ПМР, 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.

Согласно пункту 1 статьи 365 ГК ПМР 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 силу пункта 1 статьи 366 ГК ПМР требования залогодержателя (кредитора) удовлетворяются из стоимости заложенного недвижимого имущества по решению суда.

Поскольку на дату рассмотрения спора по существу в нарушение статьи 45 АПК ПМР ответчиком не представлено доказательств исполнения обязательств, возникших из кредитного договора № 24 от 30 мая 2012 года и обеспеченных залогом, требования истца об обращении взыскания на предмет залога – часть здания лит. А, состоящую из помещения № 12 первого этажа, общей площадью 10,9 кв. м., по адресу: г. Тирасполь, ул. Шевченко, д. 47 «а», подлежат удовлетворению.

Как установлено пунктом 1 статьи 367 ГК ПМР реализация (продажа) заложенного имущества, на которое в соответствии со статьей 366 (порядок обращения взыскания на заложенное имущество) настоящего Кодекса обращено взыскание, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством, если законом не установлен иной порядок.

В соответствии с пунктом 3 статьи 367 ГК ПМР 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.

Пункт 2 статьи 47 Закона ПМР «Об ипотеке» закрепляет норму, согласно которой начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, а в случае спора – самим судом.

Из анализа вышеприведенных норм права следует, что указанная в договоре стоимость предмета залога по общему правилу является начальной продажной ценой предмета залога при обращении на него взыскания. Вместе с тем решением суда об

обращении взыскания на заложенное имущество может быть установлена иная начальная продажная цена.

Правовые нормы, регулирующие порядок реализации заложенного имущества, на которое по решению суда обращено взыскание, основаны в том числе на том, что установленная решением суда начальная продажная цена заложенного имущества, существенно отличающаяся от его рыночной стоимости на момент реализации, впоследствии может привести к нарушению прав кредитора или должника в ходе осуществления исполнительного производства.

Поэтому, если по инициативе заинтересованной стороны будут представлены доказательства, свидетельствующие о том, что рыночная стоимость имущества, являющегося предметом залога, существенно отличается от его оценки, произведенной сторонами в договоре о залоге суд вправе решить вопрос об изменении начальной продажной цены такого имущества в соответствии с представленными доказательствами независимо от его оценки сторонами в договоре о залоге.

Согласно заключению ООО «ТирасБТИ» №0004/03/22 от 25 марта 2022 года по рыночной оценке части здания лит. А, состоящей из помещения №12 первого этажа, площадью 10,9 кв.м., расположенной по адресу: г. Тирасполь, ул. Шевченко, 47 «а», итоговая величина рыночной стоимости объекта составляет 12 156 рублей, что эквивалентно 755 долларам США по состоянию на 24 марта 2022 года.

Доказательств обратного суду ответчиком не представлено, как и не представлено каких-либо возражений и доказательств в подтверждение возражений, несмотря на соответствующее требование суда, изложенное в направленном ответчику определении от 11 апреля 2022 года.

С учетом изложенного, поскольку рыночная стоимость части здания лит. А, состоящей из помещения №12 первого этажа, площадью 10,9 кв.м., расположенной по адресу: г. Тирасполь, ул. Шевченко, 47 «а», являющейся предметом залога, существенно отличается от ее оценки, произведенной сторонами в кредитном договоре №24 от 30 мая 2012 года, суд полагает возможным установить начальную продажную цену данного объекта недвижимости на публичных торгах в размере 12 156 рублей.

В силу пункта 1 статьи 84 АПК ПМР судебные расходы относятся на лиц, участвующих в деле, пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

Согласно платежному поручению № 17946 от 01 апреля 2022 года, имеющемуся в материалах дела, истец при подаче иска в суд оплатил государственную пошлину в размере 586 рублей 25 копеек.

Из имеющегося в материалах дела договора от 25 марта 2022 года, акта выполненных работ от 28 марта 2022 года и платежного поручения №17278 от 30 марта 2022 года следует, что ЗАО «Приднестровский Сбербанк» оплатил расходы, связанные с проведением рыночной оценки предмета залога в сумме 1 800 рублей.

При таких данных, с учетом удовлетворения требований ЗАО «Приднестровский Сбербанк» об обращении взыскания на заложенное имущество (предмет залога) в полном объеме, также подлежат удовлетворению требования истца о взыскании с ООО «Арнис» в пользу ЗАО «Приднестровский Сбербанк» суммы уплаченной государственной пошлины в размере 586 рублей 25 копеек и расходов, связанных с проведением рыночной оценки предмета залога в сумме 1 800 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 84, 113-116, 122, 123 АПК ПМР, суд

р е ш и л :

исковые требования ЗАО «Приднестровский Сбербанк» удовлетворить.

Обратить взыскание на заложенное имущество (предмет залога), находящееся в залоге у ЗАО «Приднестровский Сбербанк» - часть здания лит. А, состоящее из помещения № 12 первого этажа, общей площадью 10,9 кв. м., по адресу: г. Тирасполь, ул. Шевченко, д. 47 «а».

Установить начальную продажную цену заложенного имущества, с которой начинаются торги по имуществу, заложенному по кредитному договору №24 от 31 мая 2012

года: часть здания лит. А, состоящую из помещения № 12 первого этажа, общей площадью 10,9 кв. м., по адресу: г. Тирасполь, ул. Шевченко, д. 47 «а», с 12 156 рублей 00 копеек.

Взыскать с ООО «Арнис» в пользу ЗАО «Приднестровский Сбербанк» расходы по оплате государственной пошлины в сумме 586 рублей 25 копеек.

Взыскать с ООО «Арнис» в пользу ЗАО «Приднестровский Сбербанк» расходы, связанные с проведением рыночной оценки предмета залога в сумме 1 800 рублей 00 копеек.

Решение может быть обжаловано в кассационную инстанцию Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики в течение 15 (пятнадцати) дней после его принятия.

Мотивированное решение составлено 06 мая 2022 года.

Судья Арбитражного суда
Приднестровской Молдавской Республики

Е.Г. Брынзарь