

[Печать](#)

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело №

Поступило 06.03.2019

**РЕШЕНИЕ****ИМЕНЕМ Р. Ф.**

ДД.ММ.ГГГГ р.&lt;адрес&gt;

Ордынский районный суд &lt;адрес&gt; в составе:

председательствующего судьи Отт С.А.,

при секретаре Раткевич Н.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Банка ВТБ (ПАО) к Березину В. С. о взыскании задолженности по кредитному договору, расторжении кредитного договора с обращением взыскания на заложенное имущество,

**УСТАНОВИЛ:**

Банк ВТБ (ПАО) обратился в суд с указанным иском, в обоснование своих требований указало следующее. В соответствии с условиями кредитного договора от «02» декабря 2015 № (далее «Кредитный договор») Березину В. С. (далее «Ответчик»/«Заемщик») Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество) (далее «Истец»/«Банк») обязался предоставить кредит в размере № (далее «Кредит») на срок 240 календарных месяцев под 11,2% годовых для целевого использования, а именно для приобретения путем участия в долевом строительстве в собственность Заемщика квартиры в многоквартирном доме, расположенном по строительному адресу: 12-ти этажный жилой <адрес> (по генплану) по <адрес> (строительный) в <адрес> на земельном участке с кадастровым номером №, 1-комнатная <адрес>, расположенная на 4 этаже блок-секция №, общей площадью 28,84 кв.м., в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве (далее «Квартира»/«Предмет ипотеки»), стоимостью №. Истец исполнил свои обязательства по Кредитному договору в полном объеме. ДД.ММ.ГГГГ Банком предоставлены денежные средства в сумме № на текущий счет Заемщика, что подтверждается выпиской по счету. В силу п. 3.8 Кредитного договора, Заемщик производит ежемесячные платежи по возврату Кредита и уплате начисленных процентов в виде единого ежемесячного аннуитетного платежа в размере №. Согласно п. 1.4 Кредитного договора, обеспечением исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору является: Залог (ипотека) прав требования по договору приобретения на период до оформления права собственности Заемщика на предмет ипотеки; ипотека в силу закона предмета ипотеки, который оформляется одновременно с регистрацией предмета ипотеки в собственность Заемщика. Государственная регистрация сделки участия в долевом строительстве на основании Договора долевого участия в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ произведена ДД.ММ.ГГГГ Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес>; государственная регистрация ипотеки в силу закона произведена ДД.ММ.ГГГГ Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес>, о чем имеются соответствующие отметки на ДДУ. Ответчик нарушает условия Кредитного договора, а также ст. 309 ГК РФ, в части своевременного погашения Кредита и процентов за пользование им, допускает систематические просрочки платежей, вносит платежи, недостаточные для погашения задолженности, начиная с февраля 2018 не произвел ни одного платежа в счет уплаты долга по кредиту, что подтверждается расчетом задолженности по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ. В связи с неисполнением Заемщиком обязательств по возврату Кредита и уплате процентов за пользование им, нарушающим права Истца

на своевременное и должное получение денежных средств, предусмотренных Кредитным договором и Закладной, Банком в соответствии с п. 4.4.1 Кредитного договора, предъявлено требование о полном досрочном исполнении обеспеченных ипотекой денежных обязательств в срок не позднее ДД.ММ.ГГГГ, а также Заемщик был извещен о намерении Истца расторгнуть Кредитный договор с ДД.ММ.ГГГГ (Требование о досрочном истребовании задолженности). Однако указанное требование Заемщиком выполнено не было. В соответствии со ст.ст. 334 и 811 ГК РФ, ст. 50 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», условиями п. 4.4.1 Кредитного договора указанное обстоятельство является основанием для досрочного возврата суммы задолженности по Кредиту и обращения взыскания на заложенную Квартиру. Задолженность Ответчика по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ (включительно) составляет №, из которых: № - задолженность по основному долгу; № - просроченный основной долг; № - задолженность по просроченным процентам; № - задолженность по процентам на просроченный долг; № - задолженность по пени. В соответствии с ч. 1 ст. 350 ГК РФ и пп. 4 п. 2 ст. 54 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в целях реализации заложенного имущества необходимо установить его начальную продажную цену, исходя из стоимости, указанной в отчете об оценке недвижимости независимого оценщика ООО «Западно-Сибирский Центр Независимой Оценки Собственности» от ДД.ММ.ГГГГ № В-241/2018 в размере №, с учетом особенностей, установленных ст. 54 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Принимая во внимание срок просрочки, а также сумму просроченных платежей, считаем, что допущенное нарушение Заемщиком условий Кредитного договора является существенным и достаточным основанием для расторжения Кредитного договора. Поскольку Заемщик не выполнил обязательства по Кредитному договору, Истец, руководствуясь ч. 1 ст. 348 ГК РФ, считает необходимым обратиться взыскание на заложенное имущество. В силу п. 7.3 Кредитного договора, ст. 28 ГПК РФ, с учетом проживания Ответчика по адресу: <адрес>, исковое заявление подлежит предъявлению в Кировский районный суд <адрес>. При подаче искового заявления Банком была оплачена государственная пошлина в сумме №. На основании решения Общего собрания акционеров Банка ВТБ (публичное акционерное общество) (далее - Банк ВТБ (ПАО)) от ДД.ММ.ГГГГ, а также решения единственного акционера Банка Москвы от ДД.ММ.ГГГГ №, Банк Москвы реорганизован в форме выделения АО «БС Банк (Банк Специальный)» с одновременным присоединением АО «БС Банк (Банк Специальный)» к Банку ВТБ (ПАО). С ДД.ММ.ГГГГ (дата внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц о реорганизации Банка ВТБ (ПАО) путем присоединения к нему АО «БС Банк (Банк Специальный)») Банк ВТБ (ПАО) стал правопреемником Банка Москвы и АО «БС Банк (Банк Специальный)» по обязательствам в отношении третьих лиц, в том числе кредиторов и должников, включая обязательства, оспариваемые сторонами, что подтверждается передаточным актом и уставом Банка ВТБ (ПАО). Согласно Подтверждению к передаточному акту от ДД.ММ.ГГГГ права требования по кредитному договору, заключенному между ОАО «Банк Москвы» и Заемщиком, переданы Банку ВТБ (публичное акционерное общество). Просит взыскать с Березина В. С. в пользу Банка ВТБ (ПАО) задолженность по кредитному договору № №) от ДД.ММ.ГГГГ по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ (включительно) в размере №, из которых: № - задолженность по основному долгу; № - просроченный основной долг; № - задолженность по просроченным процентам; № - задолженность по процентам на просроченный долг; № - задолженность по пени, обратиться взыскание на права требования на 1-комнатную квартиру №, расположенную на 4 этаже блок-секция №, общей площадью 28,84 кв.м, по строительному адресу: 12-ти этажный жилой <адрес> (по генплану) по <адрес> (строительный) в <адрес> на земельном участке с кадастровым номером 54:35:000000:10155, номер записи о праве в Едином государственном реестре недвижимости №, путем продажи с публичных торгов, определив начальную, продажную цену в размере №, расторгнуть кредитный договор № от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между АКБ «Банк Москвы» (открытое акционерное общество) и Березиным В. С., взыскать с Березина В. С. в пользу Банка ВТБ (ПАО) расходы по уплате государственной пошлины в сумме №.

Представитель истца в судебное заседание не явился, просил дело рассмотреть в его отсутствие, в письменном заявлении просил установить начальную продажную стоимость залогового имущества в размере 80 % от стоимости, указанной в экспертном заключении.

Ответчик Березин В.С. в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте судебного заседания был извещен надлежащим образом, сведений об уважительных причинах неявки суду не представил, не просил об отложении судебного заседания.

Суд расценивает неявку ответчика как злоупотребление правом и в соответствии со ст. 167 ГПК РФ считает возможным рассмотреть дело в отсутствие сторон, процессуальных препятствий для этого не имеется, правила надлежащего извещения судом соблюдены.

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно ст. 819 ГК РФ по кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее.

Согласно ст. 820 ГК РФ кредитный договор должен быть заключен в письменной форме.

Согласно ч. 2 ст. 819 ГК РФ к отношениям по кредитному договору применяются правила, предусмотренные параграфом 1 настоящей главы, если иное не предусмотрено правилами настоящего параграфа и не вытекает из существа кредитного договора.

Согласно ч. 1 ст. 810 ГК РФ заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа.

Согласно ч.ч. 1, 2 ст. 809 ГК РФ если иное не предусмотрено законом или договором займа, займодавец имеет право на получение с заемщика процентов на сумму займа в размерах и в порядке, определенных договором. При отсутствии в договоре условия о размере процентов их размер определяется существующей в месте жительства займодавца, а если займодавцем является юридическое лицо, в месте его нахождения ставкой банковского процента (ставкой рефинансирования) на день уплаты заемщиком суммы долга или его соответствующей части.

При отсутствии иного соглашения проценты выплачиваются ежемесячно до дня возврата суммы займа.

В соответствии с ч. 2 ст. 811 ГК РФ если договором займа предусмотрено возвращение займа по частям (в рассрочку), то при нарушении заемщиком срока, установленного для возврата очередной части займа, займодавец вправе потребовать досрочного возврата всей оставшейся суммы займа вместе с причитающимися процентами.

Согласно ст. 309 ГК РФ 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.

Согласно ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

Согласно ч. 1 ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Из материалов дела следует, что ДД.ММ.ГГГГ между АКБ «Банк Москвы» (ОАО) и Березиным В.С. был заключен кредитный договор №, по условиям которого банком был предоставлен кредит в размере №, под 11,2 % годовых, на срок 240 календарных месяцев для целевого использования, а именно для приобретения путем участия в долевом строительстве в собственность Заемщика квартиры в многоквартирном доме, расположенном по строительному адресу: 12-ти этажный жилой <адрес> (по генплану) по <адрес> (строительный) в <адрес> на земельном участке с кадастровым номером № -комнатная <адрес>, расположенная на 4 этаже блок-секция №, общей

площадью 28,84 кв.м., в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве, стоимостью №.

ДД.ММ.ГГГГ между ООО СК «ВИРА-С.» и Березиным В.С. заключен договор участия в долевом строительстве №, объектом и жилым помещением договора является 12-ти этажный жилой <адрес> (по генплану) по <адрес> (строительный) в <адрес> на земельном участке с кадастровым номером №-комнатная <адрес>, расположенная на 4 этаже блок-секция №, общей площадью 28,84 кв.м. Согласно п. 3.2 договора, участник обязуется оплатить застройщику денежные средства в размере №, по следующему графику: часть цены договора в размере № за счет собственных средств, оставшуюся часть цены договора в размере № за счет кредитных денежных средств, предоставляемых Березину В.С. Банком Москвы (ОАО) (л.д.21- 24).

Согласно п. 1.4 кредитного договора обеспечением исполнения обязательств заемщика по договору является залог права требования, возникающего из договора участия в долевом строительстве с даты регистрации договора участия в долевом строительстве в государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и до даты, следующей за датой государственной регистрации ипотеки жилого помещения в пользу банка, ипотека в силу закона жилого помещения, страхование. Права банка по договору подлежат удостоверению закладной. (л.д.12)

В силу п.п. 3.4, 3.8 кредитного договора, заемщик обязан производить ежемесячные аннуитетные платежи 15 числа каждого календарного месяца в размере № В соответствии с п. 5.2 Кредитного договора, при неисполнении или ненадлежащем исполнении заемщиком обязательств по возврату суммы кредита и уплаты процентов за пользование кредитом на условиях, установленных договором, заемщик обязан заплатить банку неустойку в размере 0,1 процент от суммы просроченной ссудной задолженности и просроченной задолженности по процентам за пользование кредитом. Неустойка в виде пени уплачивается заемщиком за период с даты возникновения просроченной задолженности по дату ее погашения включительно, но не менее № в день, исчисленную за период с даты возникновения просроченной задолженности по дату ее погашения заемщиком (включительно). Условия кредитного договора о предоставлении кредита банком были выполнены, что подтверждается графиком платежей по потребительскому кредиту, ответчик ДД.ММ.ГГГГ ознакомлен о полной стоимостью кредита (л.д. 15-20).

Согласно расчету истца, по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ, сумма задолженности по кредитному договору №-15 составила №№, из которых: основной долг – №; п просроченный основной долг – №, просроченные проценты – № ; неустойка – № ; проценты на просроченный долг – № , что подтверждается расчетом просроченной задолженности (л.д. 9), выпиской по счету (л.д.10-11). Расчет судом проверен и признан правильным.

ДД.ММ.ГГГГ истцом было направлено ответчику требование о досрочном истребовании задолженности по кредитному договору № от ДД.ММ.ГГГГ с в срок не позднее ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 39), что подтверждается списком № внутренних почтовых отправлений от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 41-43).

На основании решения Общего собрания акционеров Банка ВТБ (публичное акционерное общество) (далее - Банк ВТБ (ПАО)) от ДД.ММ.ГГГГ, а также решения единственного акционера Банка Москвы от ДД.ММ.ГГГГ №, Банк Москвы реорганизован в форме выделения АО «БС Банк (Банк Специальный)» с одновременным присоединением АО «БС Банк (Банк Специальный)» к Банку ВТБ (ПАО). С ДД.ММ.ГГГГ (дата внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц о реорганизации Банка ВТБ (ПАО) путем присоединения к нему АО «БС Банк (Банк Специальный)») Банк ВТБ (ПАО) стал правопреемником Банк Москвы и АО «БС Банк (Банк Специальный)» по обязательствам в отношении третьих лиц, в том числе кредиторов и должников, включая обязательства, оспариваемые сторонами, что подтверждается передаточным актом и уставом Банка ВТБ (ПАО). Согласно Подтверждению к передаточному акту от ДД.ММ.ГГГГ права требования по кредитному договору, заключенному между ОАО «Банк Москвы» и Заемщиком, переданы Банку ВТБ (публичное акционерное общество) (л.д.46-49).

Ответчик не предоставил суду доказательств (ст. 56 ГПК РФ), подтверждающих надлежащее исполнение своих обязательств перед истцом.

Согласно ст. 333 ГК РФ если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. При этом указанной статьей не предусмотрена возможность освобождение от уплаты неустойки.

Согласно ст. 395 ч.6 ГК РФ если подлежащая уплате сумма процентов явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд по заявлению должника вправе уменьшить предусмотренные договором проценты, но не менее чем до суммы, определенной исходя из ставки, указанной в п. 1 ст. 395 ГК РФ.

Поскольку задолженность по основному долгу и процентам составляет № (№ + №), суд считает, что степень соразмерности заявленного банком размера неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, а неустойка является способом обеспечения исполнения обязательства, а потому должна соответствовать последствиям нарушения. Принимая во внимание соотношение суммы просроченного основного долга, процентов за пользование кредитом и размер неустойки № за нарушение сроков уплаты платежей и процентов на просроченный долг, суд приходит к выводу, что заявленный к взысканию размер неустойки не является чрезмерно высоким и несоразмерным последствиям нарушения обязательств ответчиком и подлежит взысканию в полном объеме.

Частями 2, 3 ст. 334 ГК предусмотрено, что залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества (ипотека) регулируется законом об ипотеке. Общие правила о залоге, содержащиеся в настоящем Кодексе, применяются к ипотеке в случаях, когда настоящим Кодексом или законом об ипотеке не установлены иные правила. Залог возникает в силу договора. Залог возникает также на основании закона при наступлении указанных в нем обстоятельств, если в законе предусмотрено, какое имущество и для обеспечения исполнения какого обязательства признается находящимся в залоге.

Согласно ч. 1 ст. 50 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части.

В соответствии с п. 1 ст. 56, п. 2 ст.78 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», способом реализации заложенного имущества установлена продажа с публичных торгов.

Из содержания ч. 1 ст. 348 ГК РФ следует, что 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.

Если договором о залоге не предусмотрено иное, обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев, даже при условии, что каждая просрочка незначительна.

В соответствии с ч. 1 ст. 349 ГК РФ, обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по решению суда, если соглашением залогодателя и залогодержателя не предусмотрено обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке.

В силу ч. 1 ст. 350 ГК РФ реализация (продажа) заложенного имущества, на которое в соответствии со статьей 349 настоящего Кодекса обращено взыскание, осуществляется в порядке, установленном законом об ипотеке или законом о залоге, если иное не предусмотрено законом.

В соответствии со ст. 50 Федерального закона от 16.07.1998г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", залогодержатель вправе обратиться с иском на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества, 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.

Согласно ст. 334 ГК РФ в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества.

Руководствуясь пп. 4 п. 2 ст. 54 Федерального закона N 102-ФЗ от ДД.ММ.ГГГГ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", суд должен установить 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.

Согласно заключению Э. ООО «НовоСтройЭксперт» № от ДД.ММ.ГГГГ, рыночная стоимость квартиры, расположенной на 4 этаже блок-секция №, общей площадью 28,84 кв.м. по адресу: <адрес> составляет № (л.д. 99-141).

Суд определяет начальную продажную цену квартиры, расположенной на 4 этаже блок-секция №, общей площадью 28,84 кв.м. по адресу: <адрес> размере 80% от рыночной стоимости, установленной экспертным заключением от ДД.ММ.ГГГГ, а именно №.

Статья 450 ГК РФ предусматривает, что при существенном нарушении договора одной из сторон по решению суда договор может быть расторгнут по требованию одной из сторон.

По общему правилу, предусмотренному ст. 453 ГК РФ, при расторжении договора обязательства сторон прекращаются с момента заключения соглашения сторон о расторжении договора, а при расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что ответчиком по кредитному договору № была получена денежная сумма в размере № В течении действия указанного кредитного договора ответчик нарушал свои обязательства по данному договору, так как по его вине, без уважительных причин ежемесячные платежи по выплате основного долга и процентов по договору вносились не в полном объеме, а с ДД.ММ.ГГГГ вообще перестал вносить. Указанные обстоятельства являются основанием для досрочного взыскания задолженности по кредитному договору с ответчика.

Оценивая все исследованные доказательства, суд приходит к выводу, что исковые требования Банка ВТБ (ПАО) о ДД.ММ.ГГГГ № подлежат удовлетворению.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Платежными поручениями № от ДД.ММ.ГГГГ, подтверждаются расходы истца по оплате госпошлины в размере №, которые подлежат взысканию с ответчика.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

#### **РЕШИЛ:**

Исковые требования ПАО «Банк ВТБ» удовлетворить.

Расторгнуть кредитный договор № №), заключенный ДД.ММ.ГГГГ между Березиным В. С. и АКБ «Банк Москвы» (ОАО).

Взыскать с Березина В. С. в пользу Банк ВТБ (ПАО) задолженность по кредитному договору № № от ДД.ММ.ГГГГ по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ (включительно) в размере №, из которых: № - задолженность по основному долгу; № - просроченный основной долг; № - задолженность по просроченным процентам; № - задолженность по процентам на просроченный долг; № - задолженность по пени.

Обратить взыскание на права требования на 1-комнатную квартиру №, расположенную на 4 этаже блок-секция №, общей площадью 28,84 кв.м, по строительному адресу: 12-ти этажный жилой <адрес> (по генплану) по <адрес> (строительный) в <адрес> на земельном участке с кадастровым номером № номер записи о праве в Едином государственном реестре недвижимости №, путем продажи с публичных торгов, определив начальную, продажную цену в размере №.

Взыскать с Березина В. С. в пользу Банк ВТБ (ПАО) расходы по уплате государственной пошлины в размере №

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме через Ордынский районный суд <адрес>.

Судья С.А. Отт

Решение в окончательной форме принято ДД.ММ.ГГГГ.