

[Печать](#)

## Решение по гражданскому делу - апелляция

[Информация по делу](#)

Судья: Бурнашова В.А. Дело № 2-2731/2019

Докладчик: Братчикова Л.Г. Дело № 33-9180/2019

## А П Е Л Л Я Ц И О Н Н О Е О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Судебная коллегия по гражданским делам Новосибирского областного суда в составе:

председательствующего Братчиковой Л.Г.,

судей Вегелиной Е.П., Мащенко Е.В.

при секретаре Пастор К.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании в г. Новосибирске 11 декабря 2019 года гражданское дело по апелляционной жалобе Искандеровой А.Б. кызы на решение Ленинского районного суда г. Новосибирска от 23 мая 2019 г., по иску Акционерного общества «ДОМ.РФ» к Искандеровой Аши Бахтияр кызы о взыскании задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество.

Заслушав доклад судьи Новосибирского областного суда Братчиковой Л.Г., выслушав ответчика Искандерову А.Б., представителя ответчика Тубли М.В., судебная коллегия

## у с т а н о в и л а:

АО «Дом.РФ» обратилось в суд с уточненным в порядке ст.39 ГПК РФ иском к Искандеровой А.Б. кызы, о взыскании задолженности по кредитному договору от ДД.ММ.ГГГГ по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ в размере 2 089 724,63 руб.; взыскании процентов за пользование займом в размере 10,25 % годовых, начисляемых на сумму остатка основного долга по кредитному договору по день вступления решения суда в законную силу; обращении взыскания на принадлежащее на праве собственности недвижимое имущество - квартиру, с определением способа продажи заложенного имущества - с публичных торгов, установлением начальной продажной стоимости заложенного имущества в размере 1 665 600 руб., а также взыскании расходов по уплате государственной пошлины в общей сумме 24 566,77 руб., ссылаясь на ненадлежащее исполнение ответчиком обязательств по внесению ежемесячного аннуитетного платежа в размере 19 929 рублей.

Обеспечением исполнения обязательств заемщика по кредитному договору является залог (ипотека) квартиры, зарегистрированная ДД.ММ.ГГГГ Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области за номером №

Решением Ленинского районного суда г. Новосибирска от ДД.ММ.ГГГГ постановлено: взыскать с Искандеровой А.Б. кызы в пользу Акционерного общества «ДОМ.РФ» задолженность по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ в общем размере 2 089 724 рублей 63 копеек и государственную пошлину в сумме 24 566 рублей 77 копеек.

Продолжить взыскание с Искандеровой А.Б. кызы в пользу Акционерного общества «ДОМ.РФ» процентов за пользование кредитом в размере 10,25% годовых, начисляемых на сумму остатка основного долга по кредитному договору, начиная с ДД.ММ.ГГГГ и по день вступления решения суда в законную силу,

Обратить взыскание на предмет залога - квартиру по адресу: <адрес>, определив способ реализации в виде продажи с публичных торгов, установив начальную продажную цену в размере 1 665 600 рублей.

С решением не согласилась Искандерова А.Б. кызы, в апелляционной жалобе ставит вопрос, об отмене решения суда.

В обоснование доводов жалобы указано, что в нарушение п. 2 ст. 147 ГПК РФ судом не проводилась подготовка дела к судебному разбирательству, которая является обязательной по каждому гражданскому делу, и проводится судьей с участием сторон.

Апеллянт не была извещена в суд посредством телефонной связи, суд рассмотрел исковое заявление в одно заседание, тем самым, нарушив ч. 3 ст. 123 Конституции РФ и лишил ее права на защиту, предоставление доказательств и доводов по существу заявленных требований, что привело к вынесению неправильного решения.

Также судом была принята ненадлежащая оценка квартиры, которая является заниженной, с учетом того, что спорная квартира приобреталась ДД.ММ.ГГГГ за 2 250 000 руб., и, исходя из экономического роста цен на недвижимость, на момент рассмотрения дела Ленинским районным судом спорная квартира не может стоить дешевле, чем на момент покупки. Кроме того, согласно закладной от ДД.ММ.ГГГГ денежная оценка предмета ипотеки составляет 2 260 000 руб. С учетом изложенного, ответчик намерена обратиться к суду с ходатайством о проведении независимой оценки по данному объекту, результаты которой также могут свидетельствовать о принятии неправильного решения судом.

В дополнениях к апелляционной жалобе, приобщенных в судебном заседании ДД.ММ.ГГГГ апеллянт указала, что в настоящее время ее задолженность перед истцом отсутствует, она вошла в график. Действие договора продолжается, что подтверждается справкой банка от ДД.ММ.ГГГГ.

Неисполнение ею обязательств по договору было связано со сменой работы и уходом супруга из семьи. Данное неисполнение было однократным и временным.

Апеллянт также указала, что, так как в настоящее время отсутствует нарушение прав истца, требования банка удовлетворению не подлежат.

В суд апелляционной инстанции не явился представитель истца, о месте и времени судебного заседания извещенный повесткой, об отложении судебного заседания не просил, взы с чем, судебная коллегия полагает возможным, в соответствии со ст.ст.167, 327 ГПК РФ, рассмотреть дело в отсутствие неявившегося лица.

Исследовав материалы дела, проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции в соответствии с ч. 1 ст. 327.1 ГПК РФ, в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе, судебная коллегия приходит к следующему.

Как следует из материалов дела, и установлено судом первой инстанции, ДД.ММ.ГГГГ между АО «ДОМ.РФ» и Искандеровой А.Б. кызы был заключен кредитный договор, согласно которому ответчику был предоставлен кредит в размере 2 025 000,00 рублей сроком на 240 месяцев с даты предоставления кредита под 10,25% годовых для целевого использования - приобретения квартиры, расположенной по адресу: <адрес>. (л.д. 20-29).

ДД.ММ.ГГГГ произведена государственная регистрация ипотеки за номером № (л.д. 39).

Залог в пользу АО «Дом.РФ» на приобретенную на кредитные средства квартиру по адресу: <адрес> оформлен закладной (л.д. 33-41).

Банк свои обязательства по договору выполнил, что подтверждается расчетом задолженности (л.д. 30-31) и платежным поручением № от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 32).

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, истцом предъявлено требование о полном досрочном исполнении обеспеченных ипотекой денежных обязательств в срок, не позднее ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 86). Однако, указанное требование ответчиком выполнено не было.

ДД.ММ.ГГГГ ответчик внесла в счет задолженности 25 000 рублей. Внесенная сумма учтена в процентах за пользование кредитом (плановые проценты), что соответствует требованиям ст. 319 ГК РФ.

Задолженность ответчика по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ составляет 2 089 724,63 рублей, из которых: 2 017 461,56 руб. - задолженность по займу; 69 593,02 руб. - начисленные проценты за пользование займом; 2 670,05 руб. - пени.

Истцом также заявлено требование об обращении взыскания на предмет залога.

Постанавливая обжалуемое решение, суд первой инстанции руководствовался ч. 3 ст. 123 Конституции РФ, ст. 118 ГПК РФ, п. 1 ст. 165.1, ст. 330, 334, п. 1 ст. 348, п. 3 ст. 359, ст. 809-811, 819 ГК РФ, ст. 50 ФЗ «Об ипотеке» и исходил из того, что между сторонами был заключен кредитный договор с обеспечением исполнения обязательства заемщика залогом (ипотекой) квартиры; банк свои обязательства в рамках договора исполнил, ответчик же исполнял обязательства ненадлежащим образом, в связи с чем, исковые требования подлежат удовлетворению в полном объеме, в том числе, и требование об обращении взыскания на предмет залога, с установлением начальной продажной стоимости - 1 665 600 руб., что составляет 80 % от рыночной стоимости в размере 2 082 000 руб., определенной отчетом об оценке рыночной стоимости квартиры.

В апелляционной жалобе Искандеровой А.Б.к. указано на ее ненадлежащее извещение судом первой инстанции, повлекшее нарушение ее прав.

Данные доводы не находят свое подтверждение.

Как следует из ответа на запрос суда Управления по вопросам миграции ГУ МВД России по НСО от ДД.ММ.ГГГГ на л.д. 98, Искандерова А.Б.к. зарегистрирована с ДД.ММ.ГГГГ по месту жительства по адресу: <адрес>

Судебная корреспонденция посредством почты, телеграммы для Искандеровой А.Б.к. направлялась по указанному выше адресу, однако, конверт был возвращен в адрес суда, а согласно отчету по телеграмме она не была доставлена, потому что квартира закрыта, адресат за телеграммой не является.

В силу п. 1 ст. 165.1 ГК РФ, заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

В соответствии с п. 63, 67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса РФ», по смыслу пункта 1 статьи 165.1 ГК РФ юридически значимое сообщение, адресованное гражданину, должно быть направлено по адресу его регистрации по месту жительства или пребывания либо по адресу, который гражданин указал сам (например, в тексте договора), либо его представителю (пункт 1 статьи 165.1 ГК РФ). Риск неполучения поступившей корреспонденции несет адресат.

С учетом изложенного выше, по мнению судебной коллегии судом первой инстанции были предприняты достаточные меры по надлежащему извещению ответчика о месте и времени судебного заседания, в виде направления по месту жительства судебного извещения и телеграммы.

В связи с тем, что судебной коллегией извещение Искандеровой А.Б.к. признано надлежащим, отклоняются ее доводы о лишении ее возможности представить контррасчет, в связи с ненадлежащим исследованием списания денежных средств в погашение кредитных обязательств.

Подлежит отклонению и довод жалобы том, что в нарушение п. 2 ст. 147 ГПК РФ судом не проводилась подготовка дела к судебному разбирательству.

Подготовка к судебному разбирательству является обязательной по каждому гражданскому делу и проводится судьей с участием сторон, других лиц, участвующих в деле, их представителей (часть 2 статьи 147 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Подготовка дел к судебному разбирательству является самостоятельной стадией гражданского процесса, имеющей целью обеспечить правильное и своевременное их рассмотрение и разрешение, и обязательна по каждому гражданскому делу. Своевременная и полная подготовка дела к судебному разбирательству имеет определяющее значение для качественного рассмотрения дела в установленные законом сроки (абзацы второй и третий пункта 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 июня 2008 г. N 11 "О подготовке гражданских дел к судебному разбирательству").

Как следует из материалов дела, судом первой инстанции было вынесено определение о подготовке и назначении дела к судебному разбирательству (л.д.2). В рамках подготовки к судебному разбирательству ответчику были направлены копия определения о назначении дела к слушанию, иск с приложениями, судебная повестка, которые были возвращены в адрес суда.

Таким образом, судом первой инстанции были выполнены требования ст. 147, 150 ГПК РФ.

В силу п. 30 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 11 от 24.06.2008 г. «О подготовке гражданских дел к судебному разбирательству», при подготовке дела к судебному разбирательству судья вправе проводить предварительное судебное заседание (пункт 13 части 1 статьи 150 ГПК РФ), которое назначается не по каждому гражданскому делу, а только в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 152 ГПК РФ: в целях процессуального закрепления распорядительных действий сторон, совершенных при подготовке дела к судебному разбирательству, определения обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела, определения достаточности доказательств по делу, исследования фактов пропуска сроков обращения в суд и сроков исковой давности.

Таким образом, доводы апелланта в части отсутствия подготовки дела к судебному разбирательству основаны на неправильном толковании норм процессуального права.

В целях проверки доводов апелляционной жалобы о том, что судом первой инстанции была принята ненадлежащая заниженная оценка истца, по ходатайству стороны ответчика, судом апелляционной инстанции была назначена экспертиза, проведение которой было поручено ООО «НовоСтройЭксперт».

Согласно заключению ООО «НовоСтройЭксперт» № от ДД.ММ.ГГГГ рыночная стоимость <адрес> по состоянию на дату проведения экспертизы составила 2 230 000 руб., что подтверждает позицию ответчика.

Судебной коллегией также проверены доводы дополнений к апелляционной жалобе, в которой апеллент указала, что в настоящее время ее задолженность перед истцом отсутствует, внесение ежемесячных платежей осуществляется в соответствии с графиком; неисполнение ею обязательств по договору было связано со сменой работы и уходом супруга из семьи.

В силу положений ст. 819 Гражданского кодекса Российской Федерации по кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее. К отношениям по кредитному договору применяются правила, регулирующие отношения по договору займа, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом Российской Федерации или не вытекает из существа кредитного договора.

Если иное не предусмотрено законом или договором займа, займодавец имеет право на получение с заемщика процентов на сумму займа в размерах и порядке, определенных договором. При отсутствии иного соглашения проценты выплачиваются ежемесячно до дня возврата суммы займа (ст. 809 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с п. 1 ст. 334 Гражданского кодекса Российской Федерации 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, за изъятиями, установленными законом.

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 (ст. 337 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Как усматривается из положений п. 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, заимодавец вправе потребовать досрочного возврата всей оставшейся суммы займа вместе с причитающимися процентами.

При разрешении спора, связанного с применением положений пункта 2 статьи 811 Гражданского кодекса Российской Федерации, в каждом конкретном случае, необходимо учитывать фактические и юридические обстоятельства, позволяющие соблюсти вытекающую из конституционного принципа равенства (ст. 19 Конституции Российской Федерации) паритетность в отношениях между сторонами. К их числу относятся, в частности, наличие и уважительность причин допущенных нарушений, период просрочки, сумма просрочки, вина одной из сторон.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Определении от 15.01.2009 N 243-О-О, указанное правовое регулирование, основанное на использовании дозволенных правовых форм для удовлетворения интересов кредитора без ущемления прав заемщика в случае невозврата обеспеченного залогом долга, направлено на достижение реального баланса интересов обеих сторон. Предоставляя кредитору возможность получения компенсаций в счет предполагаемого дохода, не полученного из-за действий должника, законодатель исходит из необходимости учета фактических обстоятельств (наличия и исследования уважительных причин допущенных нарушений обязательств), а также юридических обстоятельств (периода просрочки, суммы просрочки, вины одной из сторон), что позволяет соблюсти паритетность в отношениях между сторонами, в том числе при неисполнении или ненадлежащем исполнении заемщиком своих обязанностей по договору, как это вытекает из конституционного принципа равенства (статья 19, часть 1, Конституции Российской Федерации).

Таким образом, предусмотренное п. 2 ст. 811 ГК РФ право кредитора потребовать досрочного возврата всей оставшейся суммы займа вместе с процентами за пользование займом должно обеспечивать необходимость соблюдения баланса интересов обеих сторон обязательства, в связи с этим, указанные в приведенной норме обстоятельства не могут служить безусловным основанием для удовлетворения заявленных требований, а подлежат оценке с учетом исследования уважительных причин допущенной просрочки, периода просрочки и принятых должником мер к устранению нарушений в целях обеспечения соблюдения равенства сторон.

Согласно справке о размере остатка основного долга и задолженности по выплате процентов за пользование ипотечным кредитом (займом) № от ДД.ММ.ГГГГ № от ДД.ММ.ГГГГ по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ просроченная задолженность у Искандеровой А.Б.к. отсутствует. Отсутствует просроченная задолженность у ответчика и по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ, согласно справке АО «ДОМ.РФ» № от ДД.ММ.ГГГГ, подтвержденной распечатками о платежах в электронной форме, заверенными Банком ВТБ «ПАО».

Учитывая изложенное, а также принимая во внимание долгосрочность и целевое использование кредита (приобретение жилого помещения), отсутствие просроченной задолженности по текущим платежам на момент рассмотрения апелляционной жалобы, что свидетельствует о принятии заемщиком зависящих от него мер по надлежащему исполнению обязательств по кредитному договору, то обстоятельство, что от погашения кредита ответчик не отказывается, принимая во внимание необходимость соблюдения баланса интересов должников и кредитора, отсутствие доказательств причинения ответчиком истцу значительного ущерба, и причины

нарушения обязательств со стороны ответчика (трудное материальное положение в связи с уходом из семьи супруга, наличие двух несовершеннолетних детей, смена работы), судебная коллегия приходит к выводу об отсутствии оснований для досрочного взыскания с ответчика всей оставшейся суммы займа вместе с причитающимися процентами.

Согласно п. 1 ст. 348 ГК РФ взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства.

В силу ст. 50 Федерального закона от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» основанием для обращения взыскания на заложенное имущество должника признается неисполнение или ненадлежащее исполнение обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплата или несвоевременная уплата суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное (пункт 1), а также нарушение залогодателем сроков внесения платежей более трех раз в течение 12 месяцев (даже если каждая просрочка незначительна) по обязательству, которое исполняется периодическими платежами (пункт 2).

По смыслу приведенных норм обеспечительная функция залога и функция защиты имущественных интересов кредитора состоят, в том числе, в возможности кредитора получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества в случае неисполнения должником обеспечиваемого обязательства.

В пункте 12 Обзора судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22.05.2013 года, разъяснено, что залог выполняет функцию стимулирования должника к надлежащему исполнению основного обязательства и целью договора залога не является переход права собственности на предмет залога от залогодателя к другому лицу (в том числе к залогодержателю), поэтому обращение взыскания на предмет залога допустимо не во всяком случае ответственности должника за нарушение обязательства, а лишь при допущенном им существенном нарушении.

В данном Обзоре разъяснено, что при разрешении судом требований об обращении взыскания на недвижимое имущество, заложенное в обеспечение возврата долга по кредитному обязательству, юридически значимым обстоятельством, которое входит в предмет доказывания и подлежит исследованию судом, является также выяснение вопроса о существенности допущенного должником нарушения обеспеченного залогом обязательства.

Поскольку на момент рассмотрения апелляционной жалобы ответчик не имеет перед истцом просроченной задолженности по кредитному договору по ранее согласованному графику, что достоверно установлено судебной коллегией на основании справки от ДД.ММ.ГГГГ, а также, с учетом того, что срок полного исполнения обязательств по возврату кредита наступит в апреле 2038 г., что спорная квартира является единственной для ответчика и ее детей, оснований для обращения взыскания на заложенное имущество не имеется.

Кроме того, в случае очередного нарушения ответчиком сроков уплаты текущих платежей истец не лишен возможности повторного обращения в суд с указанными требованиями.

Таким образом, судебная коллегия приходит к выводу о том, что отказывая в иске АО «ДОМ.РФ», следует исходить из того, что произведенными ответчиком платежами полностью погашена просроченная задолженность, на момент рассмотрения жалобы неисполненные (просроченные) обязательства заемщика перед банком отсутствуют, заемщик исполняет обязательства в соответствии с графиком, и имеет возможность погашать сумму основного долга и процентов согласно графику, и, ввиду отсутствия просроченной задолженности по кредитному договору, срок уплаты которой настал, отсутствуют основания для признания нарушенными прав истца.

Руководствуясь ст. 328-330 ГПК РФ, судебная коллегия

о п р е д е л и л а:

решение Ленинского районного суда г. Новосибирска от 23 мая 2019 года отменить, принять новое решение, которым в удовлетворении исковых требований АО «ДОМ.РФ» к Искандеровой Аши Бахтияр кызы отказать в полном объеме.

Апелляционную жалобу Искандеровой А.Б. кызы удовлетворить.

Председательствующий:

Судьи: