

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

30 декабря 2019 года

город Новосибирск

дело № 2-2715/2019

Октябрьский районный суд г. Новосибирска

в составе:

судьи Котина Е.И.

при секретаре Захорольных И.Р.,

при помощнике Белоцерковской К.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2715/2019 по исковому заявлению ПАО Сбербанк в лице Новосибирского отделения № 8047 к ООО Компания «Латэкс», Айвазян Самвэлу Сережаевичу, Закарян Анаит Сергеевне, Айвазян Иресе Владимировне, Закарян Ерему Вачеевичу о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество,

УСТАНОВИЛ:

ПАО Сбербанк в лице Новосибирского отделения № 8047 обратилось в суд с иском к ООО Компания «Латэкс», Айвазян Самвэлу Сережаевичу, Закарян Анаит Сергеевне, Айвазян Иресе Владимировне, Закарян Ерему Вачеевичу о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество.

В обоснование исковых требований (с учетом уточнения, т.2, л.д. 91-94) истец ссылается на то, что между ПАО Сбербанк России (Банк) и ООО Компания "Латэкс" (Заемщик) были заключены кредитные договоры № от /дата/ (Договор №) и № от /дата/ (Договор №).

В рамках Договора № Банк в соответствии с п. 1 выдал кредит Заемщику в размере 9 666 663 руб. Заемщик обязался возвратить кредит и уплатить проценты за пользование им и другие платежи в размере, в сроки и на условиях Договора №.

Выплата процентов в размере 15,55% годовых осуществляется ежемесячно, в порядке п. 4 и 5 Договора №.

Согласно п. 7 Договора № при несвоевременном перечислении платежа в погашение кредита, или уплату процентов, или иных платежей, предусмотренных Договором №, Заемщик уплачивает Банку неустойку в размере 0,1 процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки с даты возникновения просроченной задолженности (не включая эту дату) по дату полного погашения просроченной задолженности (включительно).

В рамках Договора № Банк в соответствии с п. 1 выдал кредит Заемщику в размере 5 000 000 руб. Заемщик обязался возвратить кредит и уплатить проценты за пользование им и другие платежи в размере, в сроки и на условиях Договора №.

Выплата процентов в размере 14,29% годовых осуществляется ежемесячно, в порядке п. 4 и 5 Договора №.

Согласно п. 7 Договора № при несвоевременном перечислении платежа в погашение кредита, или уплату процентов, или иных платежей, предусмотренных Договором №, Заемщик уплачивает Банку неустойку в размере 0,1 процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки с даты возникновения просроченной задолженности (не включая эту дату) по дату полного погашения просроченной задолженности (включительно).

В качестве обеспечения исполнения Заёмщиком его обязательств по Договору № были заключены договоры поручительства:

№ от /дата/ с Айвазяном Самвелом Сережаевичем;

№ от /дата/ с Закарян Анаитой Сергеевной

№ от /дата/ с Айвазян Ирисой Владимировной

№ от /дата/ с Закаряном Еремом Вачеевичем.

В качестве обеспечения исполнения Заёмщиком его обязательств по Договору № был заключен договор поручительства:

№ от /дата/ с Айвазяном Самвелом Сережаевичем.

В соответствии с п. 2 Договоров поручительства Поручители ознакомлены со всеми условиями Кредитных договоров и согласны отвечать за исполнение Заёмщиком его обязательств по нему.

В соответствии с п. 1.1 Приложения № Договоров поручительства Поручители обязуется отвечать перед Банком солидарно с Заемщиком за исполнение обязательств по кредитным договорам, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением Заемщиком своих обязательств по Кредитным договорам.

В соответствии со ст. 323 ГК РФ при солидарной обязанности должников кредитор вправе требовать исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, притом, как полностью, так и в части долга. Солидарные должники остаются обязанными до тех пор, пока обязательство не исполнено полностью.

Кроме того, в п. 3 Договоров поручительства установлена обязанность Поручителей не позднее следующего рабочего дня после получения письменного уведомления от Кредитора о просрочке Заемщиком платежей по Кредитным договорам уплатить Банку просроченную Заёмщиком сумму с учётом неустоек на дату фактической оплаты задолженности, а также судебные и иные расходы банка.

Согласно п. 1.4 Приложения № Договоров поручительства Поручители согласны на право Банка потребовать, как от Заемщика, так и от Поручителей досрочного возврата всей суммы кредита, процентов за пользование кредитом, неустоек и других платежей, начисленных на дату погашения, по кредитным договорам в случаях, предусмотренных Кредитными договорами.

Также в обеспечение Договора № и Договора № заключены договоры ипотеки № от /дата/ и № от /дата/ с Закарян Анаитой Сергеевной.

Объектом, переданным в залог Банку, является:

1) объект недвижимости - объект индивидуального жилищного строительства, назначение: жилой дом, площадь: общая 530,1 кв.м., этажность: 2, подземная этажность: 1, расположенное по адресу: <адрес>, кадастровый номер объекта №, оценочная стоимость 13 365 000 руб., залоговая стоимость 8 687 250 руб.;

2) земельный участок, на котором находится закладываемый объект недвижимости, расположен по адресу: <адрес>, общей площадью 708 кв.м., кадастровый номер объекта №, категория земель:

земли населенных пунктов - для строительства и дальнейшей эксплуатации индивидуального жилого дома, оценочная стоимость 1 485 000 руб., залоговая стоимость 965 250 руб.

Общая залоговая стоимость объектов залога составляет 9 652 500 руб.

Заемщиком неоднократно нарушались условия кредитного договора в части периодичности гашения. Последний платеж был внесен в 24.09.2018г.

Заемщику были направлены требования о необходимости гашения задолженности. Однако обязательства по кредитному договору не исполнены до настоящего времени.

В соответствии со ст. 310 ГК РФ не допускается односторонний отказ от исполнения обязательств и одностороннее изменение его условий, за исключением случаев, установленных законом или предусмотренных договором. Кредитный договор не предусматривает права Заемщика на односторонний отказ от исполнения принятых на себя обязательств.

Согласно ст. ст. 809, 810, 819 ГК РФ заёмщик обязан возвратить кредитору полученную сумму и уплатить проценты на неё в срок и порядке, предусмотренные законом и договором.

Согласно Договору поручительства № № от /дата./, заключенному между ПАО Сбербанк и Фондом развития малого и среднего предпринимательства, в обеспечение кредитного договора № от /дата./ от Фонда поступил платеж /дата./ в размере 33 598,71 руб.

По состоянию на /дата./ задолженность по Кредитному договору № от /дата./ составляет в размере 2 528 222,97 руб., в том числе:

просроченная ссудная задолженность - 2 491 943,27 руб.;

неустойка за несвоевременное погашение кредита - 34 784,46 руб.;

неустойка за несвоевременную уплату процентов - 1 490,49 руб.;

неустойка за просрочку платы за обслуживание кредита - 4,75 руб.

Согласно Договору поручительства № № от /дата./, заключенному между ПАО Сбербанк и Фондом развития малого и среднего предпринимательства, в обеспечение кредитного договора № от /дата./ от Фонда поступил платеж /дата./ в размере 1 715 434,27 руб.

Таким образом, по состоянию на /дата./ задолженность по Кредитному договору № от /дата./ составляет в размере 873 881,65 руб., в том числе:

просроченная ссудная задолженность - 805 039,25 руб.;

неустойка за несвоевременное погашение кредита - 22 577,63 руб.;

неустойка за несвоевременную уплату процентов - 2 111,16 руб.;

неустойка за просрочку платы за обслуживание кредита - 44 153,61 руб.

Согласно Заключению эксперта № № от /дата./ об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, проведенной ООО «НовоСтройЭксперт» установлено, что:

рыночная стоимость земельного участка по адресу: <адрес>, кадастровый номер объекта № на дату оценки составляет - 1 090 000,00 руб.;

рыночная стоимость жилого дома по адресу: <адрес>, кадастровый номер объекта № , составляет - 17 290 000,00 руб.

С учетом уточнения (т.2, л.д. 91-94) просит суд:

взыскать солидарно с ООО Компания «Латэкс», Айвазяна Самвела Сережаевича, Закарян Анаиты Сергеевны, Айвазян Ирисы Владимировны и Закаряна Ерема Вачеевича в пользу ПАО Сбербанк задолженность по Кредитному договору № от /дата/. по состоянию на /дата/. в размере 2 528 222,97 руб., в том числе:

просроченную ссудная задолженность - 2 491 943,27 руб.;

неустойку за несвоевременное погашение кредита - 34 784,46 руб.;

неустойку за несвоевременную уплату процентов - 1 490,49 руб.;

неустойку за просрочку платы за обслуживание кредита - 4,75 руб.;

взыскать солидарно с ООО Компания «Латэкс», Айвазяна Самвела Сережаевича в пользу ПАО Сбербанк задолженность по Кредитному договору по Кредитному договору № от /дата/. по состоянию на /дата/. в размере 873 881,65 руб., в том числе:

просроченную ссудная задолженность - 805 039,25 руб.;

неустойку за несвоевременное погашение кредита - 22 577,63 руб.;

неустойку за несвоевременную уплату процентов - 2 111,16 руб.;

неустойку за просрочку платы за обслуживание кредита - 44 153,61 руб.;

взыскать солидарно с ООО Компания «Латэкс», Айвазяна Самвела Сережаевича, Закарян Анаиты Сергеевны, Айвазян Ирисы Владимировны и Закаряна Ерема Вачеевича в пользу ПАО Сбербанк расходы по уплате государственной пошлины в размере 55 255,68 руб.;

обратить взыскание на объекты недвижимости по Договорам ипотеки, установив начальную продажную цену указанных объектов равной залоговой стоимости, в общей сумме 14 704 000 руб., а именно:

обратить взыскание на предмет залога - объект недвижимости - объект индивидуального жилищного строительства, назначение: жилой дом, площадь: общая 530,1 кв. м., этажность: 2, подземная этажность: 1, расположенное по адресу: <адрес>, кадастровый номер объекта №, принадлежащий Закарян Анаит Сергеевне, посредством продажи с публичных торгов, установив начальную продажную цену предмета залога для его реализации в размере 13 832 000 руб.;

обратить взыскание на предмет залога - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для строительства и дальнейшей эксплуатации индивидуального жилого дома, общей площадью 708 кв. м., адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: <адрес>, кадастровый номер объекта №, принадлежащий Закарян Анаит Сергеевне, посредством продажи с публичных торгов, установив начальную продажную цену предмета залога для его реализации в размере 872 000 руб.

Представитель истца фл1 в судебном заседании заявленные требования поддержала с учетом уточнений.

Представитель ответчиков ООО Компания «Латэкс», Айвазян Самвэла Сережаевича, Айвазян Ирисы Владимировны – фл2 в судебном заседании указал, что требования истца не оспаривает.

Ответчики Айвазян Самвэл Сережаевич, Закарян Анаит Сергеевна, Айвазян Ириса Владимировна, Закарян Ерем Вачеевич, представитель третьего лица без самостоятельных требований Фонда развития малого и среднего предпринимательства НСО в судебное заседание не явились, извещены.

В силу ст. 167 ГПК РФ суд рассматривает дело в отсутствие неявившихся лиц.

Суд, выслушав явившихся лиц, участвующих в деле, исследовав письменные доказательства, приходит к выводу, что исковые требования истца являются обоснованными и подлежащими удовлетворению, по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 819 ГК РФ (в редакции до /дата/) по кредитному договору банк или иная кредитная организация обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную сумму и уплатить проценты на нее.

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

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

В соответствии со ст. 809 ГК РФ (в редакции до /дата/) займодавец имеет право на получение с заемщика процентов на сумму займа в размерах и порядке, определенных договором.

В силу 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно п. 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.

Согласно п. 1 ст. 361 ГК РФ по договору поручительства поручитель обязуется перед кредитором другого лица отвечать за исполнение последним его обязательства полностью или в части. Договор поручительства может быть заключен в обеспечение как денежных, так и неденежных обязательств, а также в обеспечение обязательства, которое возникнет в будущем.

В силу п. 1-2 ст. 363 ГК РФ при неисполнении или ненадлежащем исполнении должником обеспеченного поручительством обязательства поручитель и должник отвечают перед кредитором солидарно, если законом или договором поручительства не предусмотрена субсидиарная ответственность поручителя.

Поручитель отвечает перед кредитором в том же объеме, как и должник, включая уплату процентов, возмещение судебных издержек по взысканию долга и других убытков кредитора, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником, если иное не предусмотрено договором поручительства.

В соответствии со ст. 323 ГК РФ при солидарной обязанности должников кредитор вправе требовать исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга. Солидарные должники остаются обязанными до тех пор, пока обязательство не исполнено полностью.

В судебном заседании установлено, что между ПАО Сбербанк России (Банк) и ООО Компания "Латэкс" (Заемщик) были заключены кредитные договоры № от /дата/ и № от /дата/.

В рамках Договора № Банк в соответствии с п. 1 выдал кредит Заемщику в размере 9 666 663 руб. Заемщик обязался возвратить кредит и уплатить проценты за пользование им и другие платежи в размере, в сроки и на условиях Договора. Выплата процентов в размере 15,55% годовых осуществляется ежемесячно, в порядке п. 4 и 5 Договора.

В рамках Договора № Банк в соответствии с п. 1 выдал кредит Заемщику в размере 5 000 000 руб. Заемщик обязался возвратить кредит и уплатить проценты за пользование им и другие платежи в размере, в сроки и на условиях Договора №. Выплата процентов в размере 14,29% годовых осуществляется ежемесячно, в порядке п. 4 и 5 Договора.

Согласно п. 6 Договоров по договор устанавливаются следующие комиссионные платежи: плата за обслуживание кредита в размере 0,2% годовых от сумм фактической ссудной задолженности по кредиту.

Согласно п. 7 Договора при несвоевременном перечислении платежа в погашение кредита, или уплату процентов, или иных платежей, предусмотренных Договором №, Заемщик уплачивает Банку неустойку в размере 0,1 процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки с даты возникновения просроченной задолженности (не включая эту дату) по дату полного погашения просроченной задолженности (включительно).

В качестве обеспечения исполнения Заёмщиком его обязательств по Договору № были заключены договоры поручительства:

№ от /дата/ с Айвазяном Самвелом Сережаевичем;

№ от /дата/ с Закарян Анаитой Сергеевной

№ от /дата/ с Айвазян Ирисой Владимировной

№ от /дата/ с Закаряном Еремом Вачеевичем.

В качестве обеспечения исполнения Заёмщиком его обязательств по Договору № был заключен договор поручительства:

№ от /дата/ с Айвазяном Самвелом Сережаевичем.

В соответствии с п. 2 Договоров поручительства Поручители ознакомлены со всеми условиями Кредитных договоров и согласны отвечать за исполнение Заёмщиком его обязательств по нему.

В соответствии с п. 1.1 Приложения № Договоров поручительства Поручители обязуется отвечать перед Банком солидарно с Заемщиком за исполнение обязательств по кредитным договорам, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением Заемщиком своих обязательств по Кредитным договорам.

Также в обеспечение указанных кредитных договоров заключены договоры ипотеки №№ от /дата/ и №№ от /дата/ с Закарян Анаитой Сергеевной.

Объектом, переданным в залог Банку, является:

1) объект недвижимости - объект индивидуального жилищного строительства, назначение: жилой дом, площадь: общая 530,1 кв.м., этажность: 2, подземная этажность: 1, расположенное по адресу: <адрес>, кадастровый номер объекта №, оценочная стоимость 13 365 000 руб., залоговая стоимость 8 687 250 руб.;

2) земельный участок, на котором находится закладываемый объект недвижимости, расположен по адресу: <адрес>, общей площадью 708 кв.м., кадастровый номер объекта №, категория земель: земли населенных пунктов - для строительства и дальнейшей эксплуатации индивидуального жилого дома, оценочная стоимость 1 485 000 руб., залоговая стоимость 965 250 руб.

Общая залоговая стоимость объектов залога составляет 9 652 500 руб.

Свои обязательства по кредитным договорам истец выполнил в полном объеме путем выдачи заемщику суммы кредита, ответчик воспользовался денежными средствами из предоставленной ему суммы кредитования, указанные обстоятельства в судебном заседании не оспорены, подтверждаются выпиской по счету, платежным поручением (т.1, л.д.113, т.2, л.д.95-102).

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу, что кредитные договоры между сторонами заключен, что не оспаривалось ответчиками в судебном заседании.

Как следует из искового заявления и не оспаривается ответчиками, сумма кредита с процентами не была возвращена кредитору заёмщиком в установленные договором сроки, сроки внесения периодических платежей нарушались, в связи с чем банком регулярно начислялась неустойка.

/дата/ заёмщику и поручителям Банком были направлены требования о необходимости погашения просроченной задолженности (т.1, л.д. 114-115, 129), которые не были исполнены в установленный срок и не исполнены до настоящего времени, доказательств обратному ответчиками суду не представлено.

Согласно Договору поручительства № № от /дата./, заключенному между ПАО Сбербанк и Фондом развития малого и среднего предпринимательства, в обеспечение кредитного договора № от /дата./ от Фонда поступил платеж /дата./ в размере 33 598,71 руб.

По состоянию на /дата./ задолженность по Кредитному договору № от /дата./ составляет в размере 2 528 222,97 руб., в том числе:

просроченная ссудная задолженность - 2 491 943,27 руб.;

неустойка за несвоевременное погашение кредита - 34 784,46 руб.;

неустойка за несвоевременную уплату процентов - 1 490,49 руб.;

неустойка за просрочку платы за обслуживание кредита - 4,75 руб.

Согласно Договору поручительства № № от /дата./, заключенному между ПАО Сбербанк и Фондом развития малого и среднего предпринимательства, в обеспечение кредитного договора № от /дата./ от Фонда поступил платеж /дата./ в размере 1 715 434,27 руб.

Таким образом, по состоянию на /дата./ задолженность по Кредитному договору № от /дата./ составляет в размере 873 881,65 руб., в том числе:

просроченная ссудная задолженность - 805 039,25 руб.;

неустойка за несвоевременное погашение кредита - 22 577,63 руб.;

неустойка за несвоевременную уплату процентов - 2 111,16 руб.;

неустойка за просрочку платы за обслуживание кредита - 44 153,61 руб.

Расчет задолженности судом проверен, во исполнение положений ст. 56, 57 ГПК РФ ответчики суду доказательств иного размера задолженности не представили.

Согласно ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

По основаниям статьи 811 ГК РФ требование истца о взыскании с должников солидарно основного суммы долга (которая в порядке ст. 811 ГК РФ истребована банком досрочно в связи с допущенными нарушениями) подлежит удовлетворению.

Поскольку ответчики не оспаривали размер задолженности по кредитному договору, не представили суду достаточных и достоверных доказательств, свидетельствующих о надлежащем исполнении ответчиками обязательств по договору, суд полагает иски требования банка о взыскании задолженности подлежащими удовлетворению (включая расходы по уплате госпошлины по ст. 98 ГПК РФ), надлежит:

взыскать солидарно с ООО Компания «Латэкс», Айвазян Самвэла Сережаевича, Закарян Анаит Сергеевны, Айвазян Ирисы Владимировны, Закарян Ерема Вачеевича в пользу ПАО Сбербанк в лице Новосибирского отделения № 8047 задолженность по кредитному договору от /дата./, а именно 2 491

943 рубля 27 копеек - просроченную ссудную задолженность, 34 784 рублей 46 копеек – неустойку за несвоевременное погашение кредита, 1 490 рублей 49 копеек - неустойку за несвоевременное погашение процентов, 4 рубля 75 копеек – неустойку за просрочку платы за обслуживание кредита, а также расходы по уплате государственной пошлины в размере 22 109 рублей 11 копеек;

взыскать солидарно с ООО Компания «Латэкс», Айвазян Самвэла Сережаевича в пользу ПАО Сбербанк в лице Новосибирского отделения № 8047 задолженность по кредитному договору /дата/, а именно 805 039 рублей 25 копеек - просроченную ссудную задолженность, 44 153 рубля 61 копейку – просроченную задолженность по процентам, 22577 рублей 63 копейки – неустойку за несвоевременное погашение кредита, 2 111 рублей 16 копеек - неустойку за несвоевременное погашение процентов, а также расходы по уплате государственной пошлины в размере 21 146 рублей 58 копеек.

О завышенности неустойки и несоразмерности последствиям нарушения обязательства ответчиками с учетом принципов диспозитивности и состязательности и гражданского процесса не заявлено. Судом несоразмерность с учетом характера нарушения и длительности просрочки не усмотрена.

Как установлено судом выше, обеспечением исполнения обязательств заемщиков по кредитному договору является ипотека квартиры.

В соответствии с п. 1-3 ст. 348 ГК РФ взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства.

Обращение взыскания на заложенное имущество не допускается, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества. Если не доказано иное, предполагается, что нарушение обеспеченного залогом обязательства незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества при условии, что одновременно соблюдены следующие условия:

- 1) сумма неисполненного обязательства составляет менее чем пять процентов от размера стоимости заложенного имущества;
- 2) период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее чем три месяца.

Если договором залога 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, предшествующих дате обращения в суд или дате направления уведомления об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, даже при условии, что каждая просрочка незначительна.

В силу п. 1 ст. 349 ГК РФ обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по решению суда, если соглашением залогодателя и залогодержателя не предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.

Как установлено судом, нарушение обеспеченного залогом обязательства значительно и размер требований залогодержателя соразмерен стоимости заложенного имущества, заемщик не оплачивал и систематически нарушал сроки внесения платежей, в связи с чем требование истца об обращении взыскания на заложенное имущество подлежит удовлетворению.

В силу п. 1 ст. 350 ГК РФ реализация заложенного имущества, на которое взыскание обращено на основании решения суда, осуществляется путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном настоящим Кодексом и процессуальным законодательством, если законом или соглашением между залогодержателем и залогодателем не установлено, что реализация предмета

залога осуществляется в порядке, установленном абзацами вторым и третьим пункта 2 статьи 350.1 настоящего Кодекса.

В соответствии с п.1 ст.54.1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» обращение взыскания на заложенное имущество в судебном порядке не допускается, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества.

Если не доказано иное, предполагается, что нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества при условии, что на момент принятия судом решения об обращении взыскания одновременно соблюдены следующие условия:

сумма неисполненного обязательства составляет менее чем пять процентов от стоимости предмета ипотеки;

период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее трех месяцев.

Согласно подпункту 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем: 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. Особенности определения начальной продажной цены заложенного имущества устанавливаются пунктом 9 статьи 77.1 настоящего Федерального закона.

Согласно п. 2 ст. 78 данного закона жилой дом или квартира, которые заложены по договору об ипотеке и на которые обращено взыскание, реализуются путем продажи с торгов, проводимых в форме открытого аукциона или конкурса.

При таких обстоятельствах, поскольку обязательства по кредитным соглашениям ответчиками не исполнены надлежащим образом, а исполнение указанного обязательства обеспечено залогом указанного недвижимого имущества – жилого дома и земельного участка, нарушение обеспеченного залогом обязательства значительно и размер требований залогодержателя соразмерен стоимости заложенного имущества, ответчики не оплачивали и систематически нарушали сроки внесения платежей, сумма неисполненного заемщиком обязательства составляет более пяти процентов от размера оценки предмета залога (с учётом того, что весь размер задолженности в настоящее время является просроченным), подлежит удовлетворению требование истца об обращении взыскания на предмет залога – земельный участок площадью 708 кв.м. по адресу <адрес> кадастровый №, жилой дом общей площадью 530,1 кв.м. по адресу <адрес>, кадастровый № (выписки из ЕГРН, т.1, л.д. 134-140).

Для определения рыночной стоимости предмета залога судом была назначена по делу судебная экспертиза в ООО «НовостройЭксперт», согласно заключению которого рыночная стоимость жилого дома составляет 17 290 000 руб., земельного участка – 1 090 000 руб.

Ответчиками возражения о несогласии с заключением об оценке не заявлены, заключение эксперта технически и научно обосновано, сделанные выводы подтверждены расчетным путем, логичны, не противоречивы, подтверждаются другими письменными материалами дела. Экспертиза проведена с соблюдением установленного процессуального порядка, лицом, обладающим специальными познаниями для разрешения поставленных перед ним вопросов и имеющим длительный стаж экспертной работы. Методы, использованные при экспертном исследовании, и сделанные на основе исследования выводы, научно обоснованы; эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Доказательств, опровергающих выводы эксперта, сторонами не представлено.

При таких обстоятельствах, для определения продажной цены предмета залога при реализации с публичных торгов суд считает возможным принять заключение ООО «Новостройэксперт» и определить начальную продажную цену земельного участка в размере в размере 872 000 руб., жилого дома в размере 13 832 000 рублей, то есть в размере 80% от рыночной стоимости.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ с ответчика Закарян Анаит Сергеевны в пользу ПАО Сбербанк надлежит расходы по уплате государственной пошлины по требованию об обращении взыскания в размере 12 000 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования ПАО Сбербанк удовлетворить.

Взыскать солидарно с ООО Компания «Латэкс», Айвазян Самвэла Сергеяевича, Закарян Анаит Сергеевны, Айвазян Ирисы Владимировны, Закарян Ерема Вачеевича в пользу ПАО Сбербанк задолженность по кредитному договору от /дата/, а именно 2 491 943 рубля 27 копеек - просроченную ссудную задолженность, 34 784 рублей 46 копеек – неустойку за несвоевременное погашение кредита, 1 490 рублей 49 копеек - неустойку за несвоевременное погашение процентов, 4 рубля 75 копеек – неустойку за просрочку платы за обслуживание кредита, а также расходы по уплате государственной пошлины в размере 22 109 рублей 11 копеек.

Взыскать солидарно с ООО Компания «Латэкс», Айвазян Самвэла Сергеяевича в пользу ПАО Сбербанк задолженность по кредитному договору /дата/, а именно 805 039 рублей 25 копеек - просроченную ссудную задолженность, 44 153 рубля 61 копейку – просроченную задолженность по процентам, 22 577 рублей 63 копейки – неустойку за несвоевременное погашение кредита, 2 111 рублей 16 копеек - неустойку за несвоевременное погашение процентов, а также расходы по уплате государственной пошлины в размере 21 146 рублей 58 копеек.

Взыскать с Закарян Анаит Сергеевны в пользу ПАО Сбербанк расходы по уплате государственной пошлины по требованию об обращении взыскания в размере 12 000 рублей.

Обратить для погашения задолженности перед ПАО Сбербанк по кредитному договору от / дата/ и по кредитному договору от /дата/ взыскание путем реализации с публичных торгов на: земельный участок площадью 708 кв.м. по адресу <адрес> кадастровый №, жилой дом общей площадью 530,1 кв.м. по адресу <адрес>, кадастровый №, путем реализации с публичных торгов, установив начальную продажную цену заложенного имущества: земельного участка в размере в размере 872 000 рублей, жилого дома в размере 13 832 000 рублей.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд через Октябрьский районный суд г. Новосибирска в течение месяца.

Судья

Е.И. Котин

Подлинник хранится в гражданском деле № 2-2715/2019 Октябрьского районного суда г. Новосибирска