

[Печать](#)

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело №

Поступило 07.04.2021

**РЕШЕНИЕ****ИМЕНЕМ Р. Ф.**

Резолютивная часть оглашена ДД.ММ.ГГГГ.

Решение изготовлено в окончательной форме ДД.ММ.ГГГГ.

р.&lt;адрес&gt;

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

председательствующего судьи Отт С.А.,

при секретаре Пашкевич О.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению АО ЮниКредит Б. к Фишук (Дмитриевой) Т. В. о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество и взыскании сумм, подлежащих уплате из стоимости заложенного имущества,

**УСТАНОВИЛ:**

АО ЮниКредит Б. обратилось с иском в суд о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество и взыскании сумм, подлежащих уплате из стоимости заложенного имущества по следующим основаниям. ДД.ММ.ГГГГ между истцом и ответчиком был заключен кредитный договор № И-54/02352298/2016, в соответствии с которым ответчику был предоставлен К. в размере 2902000 руб. на приобретение квартиры по договору участия в долевом строительстве № РК-1,8-432стр-13э-2к от ДД.ММ.ГГГГ, находящейся по адресу: <адрес>. К. был предоставлен ответчику в безналичной форме, путем перечисления всей суммы К. на счет, открытый ответчиком в Б.. Факт выдачи К. подтверждается выпиской по лицевому счету заемщика, а также платежным поручением. В соответствии с кредитным договором погашение К. и уплата процентов за пользование К. должны осуществляться 20 числа каждого календарного месяца, при сроке возврата К. ДД.ММ.ГГГГ, по ставке 11,5% годовых. Согласно условиям кредитного договора, Б. имеет право потребовать полного досрочного исполнения обязательства по кредитному договору путем предъявления письменного требования о досрочном возврате суммы К., начисленных процентов, суммы штрафов и пеней, предусмотренных договором кредитным договором. При этом в рамках кредитного договора, договора залога в части, касающейся залоговых правоотношений, ответчик и Б. договорились о том, что в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ответчиком его денежных обязательств по указанному договору, истец вправе удовлетворить свои денежные требования по кредитному договору за счет обращения взыскания на право требования ответчика, принадлежащее ему на основании договора участия в долевом строительстве, либо в случае государственной регистрации ипотеки за счет стоимости квартиры посредством обращения взыскания на квартиру. По состоянию на ДД.ММ.ГГГГ задолженность ответчика перед Б. составляет 3804389,38 руб., в том числе: просроченная задолженность по основному долгу 2900694,05 руб., текущие проценты, начисленные на просроченный основной долг 902252,78 руб., штрафы 1442,55 руб.. Просит взыскать с Дмитриевой Т.В. в его пользу задолженность по кредитному договору № И-54/02352298/2016 от ДД.ММ.ГГГГ, определенную на ДД.ММ.ГГГГ в размере 3804389,38 руб.; сумму процентов по кредитному договору № И-54/02352298/2016 от ДД.ММ.ГГГГ исходя из суммы основного долга по ставке 11,5% годовых, начиная с ДД.ММ.ГГГГ по дату фактического исполнения решения суда. Обратить путем продажи с публичных торгов взыскание на предмет залога, а именно

право требования, принадлежащее Дмитриевой Т.В. на основании договора участия долевом строительстве № РК-1,8-432стр-13э-2к от ДД.ММ.ГГГГ, находящейся по адресу: <адрес>. Взыскать с Дмитриевой Т.В. расходы по уплате госпошлины в размере 33221,95 руб.

В судебное заседание представитель АО ЮниКредит Б. не явился, просил дело рассмотреть без его участия, заявленные требования поддержал.

Ответчик Фишук (Дмитриева) Т.В. в судебное заседание не явилась, ее местонахождение в настоящее время неизвестно, в соответствии со ст. 50 ГПК РФ ей назначен представитель адвокат Быковский Г.В..

В судебном заседании представитель ответчика адвокат Быковский Г.В. возражал против удовлетворения иска так как ему не известна позиция ответчика, место нахождения которой не установлено, она не ознакомлена с иском и лишена возможности возразить свое мнение по существу иска. Просит в иске отказать в полном объёме.

Заслушав представителя ответчика, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается.

В силу ст. ст. 819, 820 ГК РФ по кредитному договору Б. обязуется предоставить денежные средства (К.) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты за пользование К.. Кредитный договор должен быть заключен в письменной форме.

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

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

Судом установлено, материалами дела подтверждено, что ДД.ММ.ГГГГ между истцом и ответчиком был заключен кредитный договор № И-54/02352298/2016, в соответствии с которым ответчику был предоставлен К. в размере 2902000 руб. на приобретение квартиры по договору участия в долевом строительстве № РК-1,8-432стр-13э-2к от ДД.ММ.ГГГГ, находящейся по адресу: <адрес>.

Согласно п. 1.5 Кредитного договора, обеспечением исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору является: до момента государственной регистрации права собственности заемщика на объект недвижимости – залог принадлежащих заемщику прав требования на получение в собственность объекта долевого строительства – объекта недвижимости. Залог имущественных прав обеспечивает требования Б. по возврату суммы К., уплате процентов, начисленных за весь период фактического пользования К. и сумм, предусмотренных настоящим кредитным договором и действующим законодательством; с даты государственной регистрации права собственности заемщика на объект недвижимости – залог объекта недвижимости, возникающий на основании ст. 77 Федерального закона РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации права собственности заемщика на объект недвижимости. Залог объекта недвижимости обеспечивает требования Б. по возврату суммы К., уплате процентов, начисленных за весь период фактического пользования К. и сумм, предусмотренных настоящим кредитным договором и действующим законодательством. Б. выполнил свои обязательства по указанному кредитному договору в полном объеме, предоставив Фишук (Дмитриевой) Т.В. К. в размере 2902000 руб., что подтверждается выпиской по счету. (л.д. 81)

Б. представлен расчет задолженности, подтверждающий, что в течение срока действия кредитного договора ДД.ММ.ГГГГ ответчик неоднократно нарушала условия договора в части сроков и сумм ежемесячных платежей, в связи с чем, у нее образовалась просроченная задолженность по К.. Поскольку ответчик своих обязательств по указанным кредитным договорам не исполняет, истцом в его адрес было направлено уведомление о досрочном истребовании К.. Данное требование ответчиком не исполнено, доказательств в подтверждение исполнения требований истца Ответчиком не представлено.

Согласно расчету АО ЮниКредит Б. задолженность ответчика по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ включительно по кредитному договору ДД.ММ.ГГГГ составляет 3804389,38 руб., в том числе: просроченная задолженность по основному долгу 2900694,05 руб., текущие проценты, начисленные на просроченный основной долг 902252,78 руб., штрафы 1442,55 руб.. Расчеты задолженности судом проверен и признан верным, ответчиком данный расчет не оспорен. Доказательств иного размера задолженности, либо ее отсутствия, материалы дела не содержат, ответчиком, в нарушение положений ст. 56 ГПК РФ не представлено.

Таким образом, с ответчика в пользу АО ЮниКредит Б. следует взыскать задолженность по кредитному договору в размере 3804389,38 руб., в том числе: просроченная задолженность по основному долгу - 2900694,05 руб., текущие проценты, начисленные на просроченный основной долг - 902252,78 руб., штрафы -1442,55 руб.

Согласно ч. 1 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 преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя) за изъятиями установленными законом.

Пунктом 1 статьи 348 ГК РФ предусмотрено, 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.

Пункт 1 статьи 2 Федерального закона № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" предусматривает, что ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 50 Закона об ипотеке залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статьях 3 и 4 Закона об ипотеке требований, 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.

В соответствии со статьей 51 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда, за исключением случаев, когда в соответствии со статьей 55 указанного Федерального закона допускается удовлетворение таких требований без обращения в суд.

На основании п. 1 ст. 54.1 Федерального закона "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.

В силу п. 5 указанной статьи, если договором об ипотеке 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 12 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 соответствии с частью 1 статьи 56 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с данным Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных этим Федеральным законом.

Подпунктом 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" предусмотрено, что, принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем, в том числе 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 80% рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

Согласно заключению Э. ООО «НовоСтройЭксперт» № С.1198.21 от ДД.ММ.ГГГГ, рыночная стоимость права требования, принадлежащего Дмитриевой Т.В. на основании договора участия в долевом строительстве № РК-1,8-432стр-13э-2к от ДД.ММ.ГГГГ, находящегося по адресу: <адрес>, на дату проведения экспертизы составляет 4000 000 руб., данное заключение Ответчиком не оспорено, иной стоимости предмета ипотеки не представлено.

В соответствии с п.1 ст. 350 ГК РФ и п.п. 2, 4 ст. 54 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в целях реализации заложенного имущества необходимо установить его начальную продажную цену, которая определяется решением суда в случаях обращения взыскания на имущество в судебном порядке. В этой связи начальная продажная стоимость Предмета ипотеки устанавливается исходя из суммы, равной 80 % рыночной стоимости заложенного имущества.

Исходя из того, что ответчиком существенно нарушались условия кредитного договора, устанавливающие размер и сроки погашения выданного К., с ответчика в пользу истца подлежит взысканию задолженность по кредитному договору № И-54/02352298/2016 от ДД.ММ.ГГГГ в размере 3804389,38 руб., а также надлежит удовлетворить требование об обращении взыскания на предмет ипотеки: права требования, принадлежащего Дмитриевой Т.В. на основании договора участия в долевом строительстве № РК-1,8-432стр-13э-2к от ДД.ММ.ГГГГ, находящегося по адресу: <адрес>, путем реализации предмета ипотеки в виде продажи с публичных торгов, с установлением начальной продажной цены исходя из суммы, равной 80% от рыночной стоимости заложенного имущества, определенной заключением Э. от ДД.ММ.ГГГГ в размере 4000000 руб.

Согласно свидетельству о заключении брака от ДД.ММ.ГГГГ, между Фищук А.В. и Дмитриевой Т.В. зарегистрирован брак, после регистрации брака Дмитриевой Т.В. присвоена фамилия Фищук (л.д. 31).

В силу ч.1 ст.98 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны судебные расходы.

Согласно ст. 94 ГПК РФ, к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся: суммы, подлежащие выплате свидетелям, Э., специалистам и переводчикам.

Таким образом, с ответчика подлежат взысканию расходы в виде уплаты государственной пошлины в размере 33221,95 руб., расходы за проведение судебной экспертизы в размере 16000 руб.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

**РЕШИЛ:**

Исковые требования АО ЮниКредит Б. к Фищук (Дмитриевой) Т. В. о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество и взыскании сумм, подлежащих уплате из стоимости заложенного имущества, удовлетворить.

Взыскатьс Фищук (Дмитриевой) Т. В., ДД.ММ.ГГГГ года рождения, в пользу АО ЮниКредит Б. задолженность по кредитному договору № И-54/02352298/2016 от ДД.ММ.ГГГГ, определенную на ДД.ММ.ГГГГ в размере 3804389,38 руб.; сумму процентов по кредитному договору № И-54/02352298/2016 от ДД.ММ.ГГГГ исходя из суммы основного долга по ставке 11,5% годовых, начиная с ДД.ММ.ГГГГ по дату фактического исполнения решения суда.

Обратить путем продажи с публичных торгов взыскание на предмет залога, а именно право требования, принадлежащее Фищук (Дмитриевой Т.В.) на основании договора участия долевом строительстве № РК-1,8-432стр-13э-2к от ДД.ММ.ГГГГ, находящейся по адресу: <адрес>, путем продажи с публичных торгов, определив начальную продажную стоимость квартиры в размере 3200000 руб.

Взыскатьс Фищук (Дмитриевой) Т. В., ДД.ММ.ГГГГ года рождения, в пользу АО ЮниКредит Б. расходы по уплате госпошлины в размере 33221,95 руб.

Взыскать с Фищук (Дмитриевой) Т. В., ДД.ММ.ГГГГ года рождения, в пользу ООО «НовоСтройЭксперт» расходы за проведение судебной экспертизы в размере 16000 руб.

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