

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу - апелляция

[Информация по делу](#)

Судья: Ермаков С.Н. №

Докладчик: Братчикова Л.Г. №

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Новосибирского областного суда в составе:

председательствующего Братчиковой Л.Г.,

судей Белик Н.В., Плужникова Н.П.

при секретаре Хлебникове А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании в апелляционном порядке в городе Новосибирске 19 октября 2021 года гражданское дело по апелляционной жалобе Банка ВТБ (ПАО) на решение Колыванского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ по иску Банка ВТБ (ПАО) к Виль Олесе Анатольевне, Вилю Василию Витальевичу об обращении взыскания на заложенное имущество.

Заслушав доклад судьи Новосибирского областного суда Братчиковой Л.Г., выслушав представителя Банка ВТБ (ПАО) – Сухотерина А.Г., ответчиков Виля В.В., Виль О.А., судебная коллегия

установила:

Банк ВТБ (ПАО) обратился в суд с иском к Виль О.А., Вилю В.В. об обращении взыскания на заложенное имущество по кредитному договору от ДД.ММ.ГГГГ №, по условиям которого Виль О.А. Банк ВТБ 24 (ЗАО) предоставил кредит в размере 1 146 860 руб. на срок 182 календарных месяца, под 13, 75% годовых, на приобретение квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, р.<адрес>.

Истец исполнил свои обязательства в полном объеме.

В силу п. 3.9 индивидуальных условий кредитного договора, заемщик производит ежемесячные платежи по возврату кредита и уплате начисленных процентов в виде единого ежемесячного аннуитетного платежа, который на дату подписания кредитного договора составил 14 322,41 руб.

Обеспечением исполнения обязательств заемщика по кредитному договору являются: залог (ипотека) в силу закона объекта недвижимости, который оформляется одновременно с регистрацией объекта недвижимости в собственность заемщика; солидарное поручительство по договору поручительства, который заключен между истцом и Вилем В.В.

Начиная с мая 2019 года, ответчики перестали вносить платежи в счет погашения задолженности и ДД.ММ.ГГГГ Колыванским районным судом <адрес> в рамках гражданского дела № была взыскана с ответчиков задолженность по кредитному договору в общей сумме 565 735,58 руб.

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 в размере 80 %, исходя из стоимости, указанной в отчете об оценке квартиры от ДД.ММ.ГГГГ № В-279/2019, а именно в размере 960 000,00 руб., что подтверждается заключением независимого оценщика ООО «Западно-Сибирский Центр Независимой Оценки Собственности».

Банк просил суд обратить взыскание на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, р. <адрес>, кадастровый №, путем продажи с публичных торгов, определить начальную, продажную

цену в размере 960 000,00 руб. Взыскать с Виль О.А., Виля В.В. в пользу Банка ВТБ (ПАО) расходы по уплате государственной пошлины в сумме 6 000 рублей.

Решением Колыванского районного суда <адрес> ДД.ММ.ГГГГ в удовлетворении исковых требований отказано.

С указанным решением не согласился Банк ВТБ (ПАО), в апелляционной жалобе представителем изложена просьба об отмене решения суда, принятии по делу нового решения об удовлетворении исковых требований.

В обоснование доводов жалобы указано, что судом при разрешении настоящего дела оставлены без внимания обстоятельства, имеющие значение по делу. Судом не принято во внимание, что вступившим в законную силу решением суда от ДД.ММ.ГГГГ с ответчиков взыскана задолженность по кредитному договору в размере 565 735,58 руб., которая ими не погашена в полном объеме.

Полагает, что поскольку спорное жилое помещение приобретено в кредит и находится в залоге у банка, следовательно, кредитор имеет право в силу закона обратиться в суд с требованием об обращении взыскания на заложенное имущество.

Считает ошибочным вывод суда об отсутствии оснований для обращения взыскания на заложенное имущество, поскольку условия, предусмотренные законом, для обращения взыскания на предмет залога в настоящем случае соблюдены, оснований для отказа в удовлетворении иска не имеется.

Представителем третьего лица – отделом опеки и попечительства администрации <адрес>, ответчиками Виль О.А., Вилем В.В. поданы возражения по доводам апелляционной жалобы, в которых изложена просьба об оставлении решения суда без изменения, апелляционной жалобы из удовлетворения.

В суд апелляционной инстанции не явился представитель отдела опеки и попечительства администрации <адрес>, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежаще, сведений о причинах неявки не представил, об отложении разбирательства дела и/или о рассмотрении дела без его участия с не ходатайствовал, в связи с чем, судебная коллегия полагает возможным, в соответствии с ч. 3 ст. 167, ч. 1 ст. 327 ГПК РФ, рассмотреть дело в отсутствие не явившегося лица.

Проверив материалы дела в соответствии со ст. 327.1 ГПК РФ в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе, судебная коллегия приходит к выводу, что решение суда подлежит отмене.

Как следует из материалов дела и установлено судом, ДД.ММ.ГГГГ Банк ВТБ 24 (закрытое акционерное общество) и Виль О.А. заключили кредитный договор №, по которому Банк предоставил денежные средства в размере 1 146 860 руб. на срок 182 календарных месяца, на приобретение квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, р.<адрес>.

Обеспечением исполнения обязательств заемщика по кредитному договору являются: залог (ипотека) в силу закона объекта недвижимости, который оформлен одновременно с регистрацией объекта недвижимости в собственность заемщика; солидарное поручительство по договору поручительства, заключенному с Вилем В.В.

Согласно ответа на запрос Пенсионного фонда РФ от ДД.ММ.ГГГГ №, ДД.ММ.ГГГГ в Управление ПФ РФ в <адрес> (межрайонное) поступило заявление из ГАУ НСО "МФЦ" <адрес> о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала от Виль О.А. на улучшение жилищных условий, а именно на погашение основного долга и уплату процентов по кредиту (займу) на квартиру по адресу: <адрес>, р.<адрес> "б", <адрес>. На основании решения об удовлетворении заявления о распоряжении средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала № от ДД.ММ.ГГГГ, денежные средства в сумме 433 026 рублей 00 копеек были перечислены Отделением Пенсионного фонда Российской Федерации ДД.ММ.ГГГГ по платежному поручению № на счет филиала № Банка ВТБ (ПАО) <адрес>.

Как следует из мемориального ордера № от ДД.ММ.ГГГГ, денежные средства в сумме 424 835 рублей 30 копеек поступили в счет погашения кредитного договора № от ДД.ММ.ГГГГ.

ДД.ММ.ГГГГ решением Колыванского районного суда <адрес> была взыскана с ответчиков Виль О.А. и Виля В.В. задолженность по кредитному договору в общей сумме 565 735,58 рублей.

Согласно выписке из ЕГРН правообладателями квартиры по адресу: <адрес>, р.<адрес> "б", <адрес> являются Виль В.В., Виль О.А., - совместная собственность.

Обналиченный материнский капитал на общую сумму 424 835 рублей 30 копеек был потрачен на погашение основного долга и уплату процентов по кредиту (займу) на квартиру по адресу: <адрес>, р.<адрес> "б", <адрес>.

Разрешая спор, суд первой инстанции руководствовался положениями п. 1 ст. 348 ГК РФ, п. 1 ст. 50, п. п. 1, 5 ст. 54.1 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 102-ФЗ (ред. от ДД.ММ.ГГГГ) "Об ипотеке (залоге недвижимости)", и пришел к выводу об отказе в удовлетворении требования банка об обращении взыскания на квартиру, заложенную в обеспечение возврата кредитных средств, поскольку стоимость заложенного имущества значительно превышает размер имущественных притязаний банка, допущенное ответчиками нарушение, обеспеченного залогом обязательства было незначительным, а размер требований банка явно несоразмерным стоимости заложенного имущества, при этом не было представлено доказательств того, что последствия нарушения обязательства по кредитному договору, допущенного ответчиками, для банка были значительными. Также судом принято во внимание, что после принятия решения о взыскании задолженности кредит погашается ответчиком путем удержания 50% его заработной платы.

Судебная коллегия не может согласиться с такими выводами суда первой инстанции по следующим основаниям.

В соответствии с ч. ч. 1 - 3 ст. 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются: неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела; недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела; несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела; нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (ч. 1 ст. 1, ч. 3 ст. 11 ГПК РФ).

Указанным требованиям обжалуемое решение суда не отвечает.

Пунктом 1 статьи 334 Гражданского кодекса РФ установлено, что в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя).

В случаях и в порядке, которые предусмотрены законом, требование залогодержателя может быть удовлетворено путем передачи предмета залога залогодержателю (оставления у залогодержателя).

В силу пункта 1 статьи 50 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статьях 3 и 4 настоящего Федерального закона 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.

Согласно пункту 1 статьи 54.1 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 30.04.2021) "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.

Как следует из материалов дела, вступившим в законную силу решением Кольванского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ частично удовлетворены иски требования Банка ВТБ (ПАО): взыскана с Виль О.А., Виля В.В. солидарно в пользу банка задолженность по кредитному договору № от ДД.ММ.ГГГГ в общей сумме 565 735,58 руб., кредитный договор расторгнут (т.1 л.д.16-23).

На момент рассмотрения вопроса об обращении взыскания на заложенное имущество, ответчики Виль О.А. и Виль В.В. пояснили, что решение суда исполняется в принудительном порядке, путем удержания денежных средств из заработной платы.

В соответствии с частью 2 статьи 68 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации признание стороной обстоятельств, на которых другая сторона основывает свои требования или возражения, освобождает последнюю от необходимости дальнейшего доказывания этих обстоятельств. Признание заносится в протокол судебного заседания. Признание, изложенное в письменном заявлении, приобщается к материалам дела.

После разъяснения части 2 статьи 68 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, признали тот факт, что задолженность по кредитному договору № от ДД.ММ.ГГГГ составляет не менее 425 000 рублей, о чем оформлены заявления в письменной форме и приобщены к протоколу судебного заседания от ДД.ММ.ГГГГ.

В связи с наличием спора о стоимости заложенного имущества, по ходатайству ответчиков судебной коллегией назначена оценочная (товароведческая) экспертиза, проведение которой было поручено ООО "НовоСтройЭксперт".

Согласно экспертному заключению NS.1368.21 от ДД.ММ.ГГГГ рыночная стоимость <адрес>, расположенной по адресу: <адрес>, р.<адрес> на дату проведения оценки составила 1 770 000 рублей.

С данной оценкой стороны согласились. Заключение Э. соответствует ст. 86 ГПК РФ, Э. предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, оценщик Моря И.В. является членом саморегулируемой организации оценщиков, имеет действующий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, в связи с чем, оснований сомневаться в правильности выводов Э. у судебной коллегии не имеется.

Поскольку размер задолженности составляет более пяти процентов от стоимости предмета ипотеки: $425000 \times 100 : 1770000 = 24,02\%$, руководствуясь ст. 50 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", судебная коллегия полагает необходимым обратиться взыскание на предмет залога - <адрес>, расположенной по адресу: <адрес>, р.<адрес>.

В силу разъяснений, изложенных в Обзоре судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств, утвержденных Президиумом Верховного Суда Российской Федерации ДД.ММ.ГГГГ, имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)", реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных названным Федеральным законом.

По смыслу ст. 54 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", начальная продажная цена имущества на публичных торгах может быть определена только судом (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2017), утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации ДД.ММ.ГГГГ).

С учетом требований ч. 2 ст. 54 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", учитывая соразмерность стоимости предмета залога требованиям залогодержателя, отсутствие условий, исключающих обращение взыскания на залог, учитывая, что жилое помещение не относится к имуществу, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам, судебная коллегия приходит к выводу об удовлетворении исковых требований Банка ВТБ (ПАО) об обращении взыскания на заложенное имущество. Начальная продажная цена заложенного имущества подлежит установлению в размере 1 416 000 руб. в размере 80% от 1 770 000 руб. путем продажи с публичных торгов.

В судебную коллегию поступило ходатайство заявление генерального директора ООО "НовоСтройЭксперт" Слепнева С.В., о взыскании в пользу экспертного учреждения платы за проведение оценочной экспертизы в размере 15 500 рублей.

В соответствии ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с ответчиков в пользу истца подлежат взысканию расходы по оплате государственной пошлины.

Учитывая, что судебная экспертиза проведена по ходатайству ответчиков, в связи с несогласием с оценкой залогового имущества, представленного истцом, удовлетворение требований, данные расходы подлежат взысканию с Виль О.А., Виля В.В., высказавших согласие с размером расходов, в пользу экспертного учреждения, а также расходы по оплате государственной пошлины, понесенные истцом при обращении в суд.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 328-330 Гражданского процессуального кодекса РФ, судебная коллегия

определила:

решение Колыванского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ отменить. Принять новое решение.

Обратить взыскание на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, р.<адрес>, кадастровый № путем продажи с публичных торгов, определив начальную продажную цену в размере 1 416 000 рублей.

Взыскать с Виль Олеси Анатольевны, Виля Василия Витальевича в пользу Банка ВТБ (ПАО) расходы по оплате государственной пошлины в размере 6 000 рублей, в пользу экспертного учреждения ООО «НовоСтройЭксперт» расходы по оплате судебной экспертизы в размере 15 500 рублей.

Председательствующий:

Судьи: