

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-2169/2021

Поступило в суд: 01.07.2021г.

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

29 сентября 2021 года

г. Новосибирск

Кировский районный суд города Новосибирска

в составе:

Председательствующего судьи

РЕПА М.В.,

При секретаре

Тиниковой В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) к Яновой М. Н. о взыскании задолженности по кредитному договору,

у с т а н о в и л :

Истец АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) обратился в суд с вышеуказанным иском, в обоснование заявленных требований, указав, что между 04.03.2014г. между истцом и ответчиком был заключен кредитный договор №-И, в соответствии с которым Банк предоставил ответчику кредит в размере 2 167 500 рублей сроком на 300 месяцев. Кредит предоставлен на цели приобретения в собственность недвижимости по адресу <адрес>.

Истец исполнил обязательства по кредитному договору в полном объеме, перечислил в соответствии с условиями кредитного договора денежные средства на текущий счет ответчика, что подтверждается копией платежного поручения и выпиской по счету.

Обеспечением исполнения обязательств заемщика по кредитному договору является ипотека в силу закона квартиры, расположенной по адресу <адрес>. Права кредитора по данному кредитному договору удостоверены закладной.

Согласно п. 3.1 кредитного договора за пользование кредитом заемщик уплачивает кредитору проценты из расчета годовой процентной ставки в размере 13 % годовых.

Согласно дополнительному соглашению № 6 от 01.03.2019 размер ежемесячного аннуитетного платежа составляет 25 820,08 руб.

В соответствии с п.4.1.1 и 4.1.2 кредитного договора ответчик обязался возвратить полученную сумму кредита и уплатить проценты за пользование кредитом.

Ответчик ненадлежащим образом исполнял условия кредитного договора. Ответчиком систематически нарушались сроки внесения платежей по кредитному договору. На 05.03.2021г. по данному кредитному договору заемщик допустил нарушение сроков внесения платежей более трех раз в течение 12 месяцев.

28.01.2021г. в адрес ответчика направлено требование о досрочном возврате кредита.

По состоянию на 05.03.2021 сумма задолженности составляет 2 582 224,83 руб., из них: 1 880 402,88 руб. – сумма просроченного основного долга; 666 308,89 руб.– сумма процентов за

пользование кредитом; 14 265,41 руб. – пени за нарушение сроков возврата кредита; 21 247,65 руб. – пени за нарушение сроков возврата процентов.

На основании изложенного истец просит взыскать с ответчика в пользу истца АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) сумму задолженности по кредитному договору №-И от 04.03.2014 в размере 2 582 224 руб.83 коп., из которых 1 880 402 руб. 88 коп. – сумма основного долга; 666 308 руб. 89 коп. – сумма процентов за пользование кредитом; 14 265 руб. 41 коп. – пени за нарушение сроков возврата кредита; 21 247 руб. 65 руб. – пени за нарушение сроков возврата процентов за пользование кредитом, а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 27 111 руб.; обратить взыскание предмет ипотеки - на квартиру, общей площадью 46,8 кв.м., принадлежащую на праве собственности Яновой М.Н., расположенную по адресу <адрес>, кадастровый №, путем реализации с публичных торгов; определить начальную продажную цену заложенного имущества – указанной квартиры, в размере 2 040 000 руб.

В судебное заседание представитель истца - АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) не явился, извещен надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, согласно письменному ходатайству, просит дело рассматривать в его отсутствие.

Ответчик Янова М.Н. в судебное заседание не явилась, обеспечила явку своего представителя.

Представитель ответчика Иванова Е.Е. в судебном заседании пояснила, что ответчик оплату не производит в связи с тяжелым материальным положением, просила снизить размер неустойки. Поддержала доводы, изложенные в письменном отзыве.

Заслушав представителя ответчика, исследовав письменные материалы дела, оценив в совокупности представленные доказательства и обстоятельства дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с ч. 1 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.

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

Судом установлено, что 04.03.2014г. между АКБ «Абсолют Банк» (ОАО) и Яновой М.Н. заключен кредитный договор, по условиям которого банк предоставил заемщику сумму кредита в размере 2 167 500 руб. на срок 300 месяцев с даты фактического предоставления кредита, размер процентной ставки за пользование кредитом 13% годовых, размер аннуитетного (ежемесячного) платежа – 24 446 руб., при этом кредит предоставлялся для целевого использования, а именно, для приобретения в собственность Яновой М.Н. квартиры по адресу: <адрес>, стоимостью 2 550 000 руб.

Заемщик по условиям договора обязался возвратить полученные денежные средства в полном объеме и уплатить все начисленные кредитором проценты за весь фактический период пользования кредитом. Возвращать кредит и уплачивать начисленные кредитором проценты путем осуществления ежемесячных платежей по возврату кредита и уплате процентов за пользование кредитом в сумме и порядке, указанном в разделе 3 договора (п. 4.1.1, 4.1.2 договора).

По условиям заключенного договора кредит предоставляется заемщику после оплаты им разницы между указанной стоимостью квартиры и суммой предоставляемого кредита из собственных средств заемщика в размере 382 500 руб. и предоставления документа, подтверждающего получение продавцом указанных денежных средств (п. 2.2 договора).

В соответствии с п. 4.4.1 кредитного договора кредитор имеет право потребовать полного досрочного исполнения обязательств по договору путем предъявления письменного требования о досрочном возврате суммы кредита, начисленных процентов за пользование кредитом и суммы пеней, в том числе при допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению

ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка незначительна.

Также в силу п. 4.4.3 кредитор имеет право обратиться с иском на недвижимое имущество при неисполнении требований кредитора в случаях, установленных в п. 4.4.1 договора.

В силу п. 4.4.6 договора кредитор имеет право передать свои права по закладной, указанной п. 4.1.3 договора, другому лицу в соответствии с требованиями законодательства РФ и передачи самой закладной.

Согласно п.п. 5.2, 5.3 кредитного договора в случае задержки заемщиком платежей, предусмотренных п.п. 4.1.1 и 4.1.2 договора заемщик уплачивает кредитору ежедневную пеню в размере 0,2 % от суммы просроченного платежа.

В случае неисполнения заемщиком обязанностей, указанных в п.п. 4.1.7-4.1.12, 4.1.15-4.1.20, 4.1.22-4.1.25, 4.1.26, 4.1.31 договора, заемщик уплачивает кредитору ежедневную пеню в размере 0,1 % от остатка ссудной задолженности.

Права первоначального залогодержателя по кредитному договору, обеспеченному ипотекой квартиры, удостоверены закладной. Запись об ипотеке квартиры зарегистрирована в ЕГРН.

Дополнительным соглашением от 01.06.2015г. № 1 к кредитному договору № -И от 04.03.2014г. установлен размер аннуитетного платежа 24 126 руб. П.5.3 договора изложен в следующей редакции «в случаях неисполнения заемщиком обязанностей, указанных в п.п. 4.1.7-4.1.11, 4.1.15, 4.1.17-4.1.20, 4.1.22-4.1.25, 4.1.26, 4.1.31 договора, заемщик уплачивает кредитору ежедневную пеню в размере 0,1 % от остатка ссудной задолженности по кредиту. Договор дополнен п.5.7, которым установлено, что в случае неисполнения заемщиком условий договора, предусмотренных п.4.1.16 заемщик уплачивает кредитору штраф в размере 0,5% от остатка ссудной задолженности по кредиту за каждый факт нарушения.

Дополнительным соглашением от 02.12.2016 № 2 к кредитному договору №-И от 04.03.2014 установлен размер аннуитетного платежа 23 793 руб.

Дополнительным соглашением от 02.06.2017 № 3 к кредитному договору №-И от 04.03.2014 установлен размер аннуитетного платежа 23 462 руб.

Дополнительным соглашением от 04.12.2017 № 4 к кредитному договору №-И от 04.03.2014 установлен размер аннуитетного платежа 23 132 руб.

Дополнительным соглашением от 03.08.2018 № 5 к кредитному договору №-И от 04.03.2014 установлен размер аннуитетного платежа 22 805 руб.

Дополнительным соглашением от 01.03.2019 № 6 к кредитному договору №-И от 04.03.2014 установлен размер аннуитетного платежа 22 483 руб. по окончании льготного периода 6 размер аннуитетного платежа составит 25 820 руб.

Банк свои обязательства исполнил надлежащим образом, перечислив на счет ответчика сумму заемных средств в размере 2 167 500 руб.

Из выписки из ЕГРН следует, что Яновой М.Н. на праве собственности принадлежит <адрес> в <адрес>.

В ходе судебного разбирательства установлено, что в период действия кредитного договора ответчиком ненадлежащим образом исполнялись обязанности по возврату заемных денежных средств и уплате причитающихся процентов. Ответчик систематически нарушал условия кредитного договора в части своевременного погашения заемных денежных средств и процентов за пользование им, в связи с чем образовалась задолженность.

В соответствии со ст.ст. 334, 811 ГК РФ, ст. 50 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», условиями п. 4.4.1 кредитного договора указанное обстоятельство послужило основанием для обращения банка с требованием о досрочном возврате суммы задолженности по кредиту и обращении взыскания на заложенное имущество.

Согласно расчету, представленному истцом, задолженность ответчиков по кредитному договору составляет сумму в размере 2 582 224,83 руб., из них: 1 880 402,88 руб. – сумма просроченного основного долга; 666 308,89 руб.– сумма процентов за пользование кредитом; 14 265,41 руб. – пени за нарушение сроков возврата кредита; 21 247,65 руб. – пени за нарушение сроков возврата процентов.

В адрес ответчика истцом было направлено требование о досрочном возврате кредита, однако требование Банка оставлено без удовлетворения.

Иных доказательств, свидетельствующих об исполнении ответчиком обязательств в рамках кредитного договора, не представлено.

Права кредитора по кредитному договору, обеспеченному ипотекой квартиры, удостоверены закладной.

В настоящее время законным владельцем закладной является истец.

Из письменных материалов дела следует, что ответчиком не исполняются надлежащим образом обязательства по погашению задолженности по кредитному договору, в связи с чем образовалась задолженность, которую суд полагает необходимым взыскать с ответчика.

Судом проверен расчет задолженности по кредитному договору, представленный истцом по состоянию на 05.03.2021г., который произведен исходя из условий договора, в соответствии с требованиями действующего законодательства (ст. 319 ГК РФ), с учетом платежей, производимых ответчиком. Ответчиком не оспорен представленный истцом расчет, вместе с тем им заявлено ходатайство о снижении размера неустойки.

Согласно п. 1 ст. 330 Гражданского кодекса 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.

Таким образом, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда РФ, выраженной в пункте 2 Определения от 21.12.2000 № 263-О, положения пункта 1 статьи 333 ГК РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба. Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, - на реализацию требования части 1 статьи 17 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Учитывая конкретные обстоятельства дела, несоразмерность суммы неустойки последствиям нарушенных ответчиком обязательств, соразмерности взыскиваемой суммы неустойки объему и характеру нарушения, а также принимая во внимание, что неустойка по своей природе носит компенсационный характер и не должна служить средством обогащения, отсутствие доказательств, подтверждающих возникновение у истца неблагоприятных последствий, наступивших в связи с нарушением ответчиком обязательств, суд полагает возможным снизить размер неустойки

подлежащей взысканию с ответчика в пользу истца за нарушение сроков возврата кредита до 10 000 рублей, за нарушение сроков возврата процентов за пользование кредитом до 15 000 рублей.

В соответствии со 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.

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 по обстоятельствам, за которые он отвечает. Залогодержатель приобретает право обратиться взыскание на предмет залога, если в день наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом, оно не будет исполнено, за исключением случаев, если по закону или договору такое право возникает позже либо в силу закона взыскание может быть осуществлено ранее.

В соответствии с п.1 ст. 349 ГК РФ требования залогодержателя (кредитора) удовлетворяются из стоимости заложенного имущества по решению суда.

В соответствии с ч. 2 ст. 348 ГК РФ, в обращении взыскания на заложенное имущество может быть отказано, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества.

На основании ст. 348 ГК РФ, если не доказано иное, предполагается, что нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне 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 по договору о залоге;
- 2) период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее чем три месяца.

В соответствии со ст. ст. 50, ст. 54, ст. 54.1 ФЗ РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных 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.

Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, а при невыполнении этого требования - обращения взыскания на заложенное имущество независимо от надлежащего либо ненадлежащего исполнения обеспечиваемого ипотекой обязательства.

В обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отказано в случаях, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества; сумма неисполненного обязательства составляет менее чем пять процентов от стоимости предмета ипотеки; период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее трех месяцев.

В соответствии с условиями п. 4.4.3 Кредитного договора, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения залогодателем своих обязательств по договору займа, кредитор имеет право обратиться взыскание на Предмет на заложенную в обеспечение выполнения обязательств квартиру.

Учитывая, что ответчик не исполняет свои обязательства по кредитному договору, сумма просроченной задолженности на 05.02.2021г. составляет 2 571 711, 77 рублей, что выше 5% от стоимости заложенного имущества, следовательно, совокупность условий для обращения взыскания на заложенное имущество - <адрес>, находящуюся по адресу: <адрес>, имеется.

Доказательства обратного ответчиками в нарушение ст. 56 ГПК РФ не представлено.

Основания для отказа в обращении взыскания на заложенное имущество, предусмотренные ч. 2 ст. 348 ГК РФ, ст. 54.1 ФЗ РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в данном случае отсутствуют, поскольку сумма неисполненного ответчиками обязательства по кредитному договору составляет более пяти процентов от размера оценки предмета ипотеки, и период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составил более трех месяцев, что не оспорено ответчиком, как не оспорено и наличие оснований для обращения взыскания на заложенное имущество.

Таким образом, суд считает возможным обратиться взыскание на заложенное имущество: квартиру, находящуюся по адресу: <адрес>.

В соответствии с ч. 1 ст. 56 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

В соответствии с п. 4 ч. 2 ст. 54 указанного Закона, 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 восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

Согласно п. 5 закладной квартира по адресу: <адрес> оценена сторонами по взаимной договоренности на основании отчета об оценке рыночной стоимости квартиры № 25918-О/56 от 30.01.2014г. на сумму 2 550 000 руб.

05.07.2021г. по ходатайству представителя ответчика судом была назначена судебная оценочная экспертиза, выполненная экспертом ООО «НовоСтройЭксперт», из которой следует, что рыночная стоимость предмета ипотеки: квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, кадастровый № на дату проведения оценки составила 2 570 000 руб.

Суд принимает в качестве доказательства, подтверждающего рыночную стоимость предмета ипотеки, заключение экспертов ООО «НовоСтройЭксперт», выполненное на основании определения суда о назначении экспертизы от 05.07.2021г., поскольку у суда отсутствуют основания сомневаться в выводах эксперта. Данное заключение является полным, ясным, какие-либо противоречия в выводах экспертов, отсутствуют.

Кроме того, эксперты были предупреждены судом об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

На основании вышеизложенного, суд признает данное доказательство по делу допустимым.

С учетом изложенного, суд считает возможным установить начальную продажную цену квартиры из расчета 80% от рыночной стоимости, определенной в заключении эксперта – 2 056 000 рублей (2 570 000 : 100 x 80).

С учетом установленных в судебном заседании обстоятельств, суд в соответствии со ст. 334, 337 348, 349 ГК РФ, ст. 50, 51, 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» удовлетворяет требования истца об обращении взыскания на заложенное имущество в пределах взысканной судом суммы на

заложенное имущество в виде квартиры, находящейся по адресу: <адрес>, определив начальную продажную цену указанного объекта недвижимости в размере 2 056 000 рублей.

При таких обстоятельствах, исковые требования банка подлежат частичному удовлетворению.

При этом суд считает возможным применить ст. 333 ГК РФ, и снизить размере пени за нарушение сроков возврата кредита до 10.000 рублей, пени за нарушение сроков возврата процентов за пользование кредитом до 15.000 рублей.

05.07.2021г. по ходатайству представителя ответчика судом была назначена судебная экспертиза, выполненная экспертом ООО «НовоСтройЭксперт». Оплата экспертизы была возложена на ответчика.

В материалы дела представлено заявление на оплату услуг по проведению судебной экспертизы. Из чего, суд делает вывод, что ответчиком определение в части возложения на него обязанности произвести оплату экспертизы не исполнено.

Таким образом, суд считает необходимым взыскать с Яновой М.Н. расходы по проведению судебной экспертизы в сумме 12 500 рублей.

В соответствии со ст. 94, 98 ГПК РФ, суд считает необходимым в пользу истца взыскать с ответчика сумму уплаченной государственной пошлины в размере 27 111 руб. 00 коп.

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

Р Е Ш И Л :

Исковые требования АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) удовлетворить частично.

Взыскать с Яновой М. Н., ДД.ММ.ГГГГ года рождения, в пользу АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) задолженность по кредитному договору №-И от 04.03.2014 года по состоянию на 05.03.2021г. в сумме 2.571.711 рублей 77 копеек (два миллиона пятьсот семьдесят одну тысячу семьсот одиннадцать рублей 77 копеек), из которых: сумма основного долга 1.880.402,88 рублей; сумма процентов 666.308,89 рубля; сумма пени по основному долгу 10.000 рублей; сумма пени по процентам 15.000 рублей.

Обратить взыскание на предмет залога: квартиру, по адресу: <адрес>, кадастровый №, путем реализации с публичных торгов, определив начальную продажную стоимость в размере 2.056.000 рублей (два миллиона пятьдесят шесть тысяч рублей).

Взыскать с Яновой М. Н. в пользу АКБ «Абсолют Банк» ПАО расходы по оплате государственной пошлины в сумме 27.111 рублей (двадцать семь тысяч сто одиннадцать рублей).

Взыскать с Яновой М. Н. в пользу ООО «НовоСтройЭксперт» расходы по проведению экспертизы в сумме 12.500 рублей (двенадцать тысяч пятьсот рублей).

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня изготовления мотивированного решения в Новосибирский областной суд через Кировский районный суд г. Новосибирска.

Мотивированное решение изготовлено 06 октября 2021 года.

Судья: подпись

Копия верна.

Подлинник решения хранится в гражданском деле №2-2169/2021 (54RS0005-01-2021-001400-87) Кировского районного суда г. Новосибирска.

На 06.10.2021г. решение не вступило в законную силу.

Судья-