

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-3230/2021

Поступило в суд: 25.06.2021г.

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

03 декабря 2021 года

г. Новосибирск

Кировский районный суд города Новосибирска

в с о с т а в е :

Председательствующего судьи

РЕПА М.В.,

При секретаре

Тиниковой В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ПАО «БАНК УРАЛСИБ» к Довыденко П. Ф., Довыденко Г. А. о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество,

у с т а н о в и л :

Истец ПАО «БАНК УРАЛСИБ» обратился в суд с вышеуказанным иском, в обоснование заявленных требований, указав, что между 17.02.2020г. между истцом и ответчиками был заключен кредитный договор №, в соответствии с которым Банк предоставил ответчикам кредит в размере 2 160 000 рублей, сроком возврата по 17.02.2040г., под 8,99% годовых. Кредит предоставлен на цели приобретения в собственность недвижимости по адресу <адрес>, кадастровый №.

Заемщики кредит получили и использовали его по назначению, приобрели по договору купли-продажи указанную квартиру. Право собственности зарегистрировано в ЕГРН. Права банка как кредитора и залогодержателя удостоверены закладной.

Заемщики неоднократно нарушали предусмотренные договором сроки возврата кредита и уплаты процентов за пользование кредитом. В связи с этим банк направил ответчикам 04.02.2021г. уведомление об изменении срока возврата кредита и начисленных процентов с требованием погасить задолженность. Однако заемщики оставили требование банка без удовлетворения.

По состоянию на 06.05.2021г. задолженность ответчиков составляет 1.757.450 руб., в т.ч. по кредиту – 1697790,21 руб., по процентам 42060,49 руб., неустойка за нарушение сроков возврата кредита – 16479,49 руб., неустойка за нарушение сроков уплаты процентов – 1119,81 руб.

На основании изложенного истец просит взыскать с ответчиков в пользу ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в солидарном порядке задолженность по кредитному договору № от 17.02.2020г. в размере 1 757 450 руб., из которых задолженность по кредиту – 1 697 790 руб. 21 коп., задолженность по процентам – 42 060 руб. 49 коп., неустойка за нарушение сроков возврата кредита – 16 479 руб. коп., неустойка за нарушение сроков уплаты процентов – 1 119 руб. 81 коп., расходы по определению рыночной стоимости недвижимого имущества в размере 1 500 руб., а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 22 987 руб. 25 коп.; обратить взыскание на заложенное имущество - на квартиру, расположенную по адресу: 630088, <адрес>, количество комнат 2, кадастровый №, путем реализации с публичных торгов; определить начальную продажную цену заложенного имущества – указанной квартиры, в размере 2 170 400 руб. 80 коп.

В судебном заседании представитель истца - ПАО «БАНК УРАЛСИБ» Макаров С.И. требования поддержал, доводы, изложенные в исковом заявлении, подтвердил.

Ответчики Довыденко Г.А., Довыденко П.Ф. в судебном заседании не возражали против удовлетворения требований истца. Пояснили, что в настоящее время они реализуют квартиру для погашения задолженности.

Заслушав стороны, 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 17.02.2020г. между ПАО «БАНК УРАЛСИБ» и Довыденко Г.А., Довыденко П.Ф. заключен кредитный договор №, по условиям которого банк предоставил заемщику сумму кредита в размере 2 160 000 руб. на срок 240 месяцев с даты фактического предоставления кредита, размер процентной ставки за пользование кредитом 8,99% годовых, размер аннуитетного (ежемесячного) платежа – 19479 руб., при этом кредит предоставлялся для целевого использования, а именно, для приобретения в собственность квартиры по адресу: <адрес>.

Заемщик по условиям договора обязался возвратить полученный кредит и уплатить проценты, начисленные за пользование кредитом, а также уплатить сумму неустойки (при наличии). Осуществлять платежи в счет возврата кредита и уплаты процентов в порядке и сроки, предусмотренные в разделе 3 Общих условий кредитования (п. 4.1.1, 4.1.2 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 полном досрочном возврате суммы кредита, начисленных процентов и суммы неустойки (при наличии), 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. 4.4.2 кредитор имеет право обратиться с иском о взыскании на недвижимое имущество при неисполнении требований кредитора в случаях, установленных в п. 4.4.1 договора.

При нарушении сроков возврата кредита заемщик уплачивает по требованию кредитора неустойку в виде пеней в размере 6% годовых от суммы просроченного платежа по исполнению обязательств по возврату суммы кредита со следующего за датой платежа до даты поступления просроченного платежа на счет кредитора (включительно). При нарушении сроков уплаты процентов, начисленных за пользование кредитом, заемщик уплачивает по требованию кредитора неустойку в виде пеней в размере 6% годовых от суммы просроченного платежа по исполнению обязательств по возврату суммы кредита со следующего за датой платежа до даты поступления просроченного платежа на счет кредитора (включительно) (п. 13 индивидуальных условий).

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

Банк свои обязательства исполнил надлежащим образом.

Из выписки из ЕГРН следует, что Довыденко П.Ф., Довыденко Г.А. на праве собственности принадлежит <адрес> в <адрес>.

В ходе судебного разбирательства установлено, что в период действия кредитного договора ответчиками ненадлежащим образом исполнялись обязанности по возврату заемных денежных средств и уплате причитающихся процентов. Ответчики систематически нарушали 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 1 757 450 руб., из которых задолженность по кредиту – 1 697 790 руб. 21 коп., задолженность по процентам – 42060 руб. 49 коп., неустойка за нарушение сроков возврата кредита – 16 479 руб. коп., неустойка за нарушение сроков уплаты процентов – 1 119 руб. 81 коп..

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

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 06.05.2021г., который произведен исходя из условий договора, в соответствии с требованиями действующего законодательства (ст. 319 ГК РФ), с учетом платежей, производимых ответчиками. Ответчиками не оспорен представленный истцом расчет, не 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.

Суд приходит к выводу об отсутствии оснований для применения положений ст. 333 ГК РФ при определении размера неустойки, т.к., по мнению суда, размер неустойки является соразмерным последствиям нарушения обязательств ответчиками в рамках кредитного договора, при этом судом учитывается размер задолженности по кредитному договору, период просрочки, обстоятельства исполнения ответчиками обязательств по кредитному договору.

При таких обстоятельствах, исковые требования истца подлежат удовлетворению в полном объеме.

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 с иском о взыскании 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 с иском о взыскании 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 с иском о взыскании 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 с иском о взыскании на заложенное имущество независимо от надлежащего либо ненадлежащего исполнения обеспечиваемого ипотекой обязательства. В обращении с иском о взыскании 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. 4.4.2 Кредитного договора, в случае неисполнения заемщиком обязательств по договору, кредитор имеет право обратиться с иском о взыскании на предмет ипотеки. Учитывая, что ответчики не исполняют свои обязательства по кредитному договору, сумма просроченной задолженности на 06.05.2021г. составляет 1 757 450 рублей, что выше 5% от стоимости заложенного имущества, следовательно, совокупность условий для обращения с иском о взыскании 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 с иском о взыскании 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 с иском о взыскании на заложенное имущество. Таким образом, суд считает возможным обратиться с иском о взыскании 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 с иском о взыскании 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 отчету об оценке № от 16.03.2021г. рыночная стоимость <адрес> - 2 713 001 руб. Данный отчет сторонами не оспорен, доказательств иной стоимости предмета ипотеки не представлено. 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 отчете – 2 170 400 руб. 80 коп. (2 713 001 : 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 2 170 400 рублей 80 копеек.

При таких обстоятельствах, исковые требования банка подлежат удовлетворению.

В силу ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

Исходя из требований добросовестности (часть 1 статьи 35 ГПК РФ) расходы на оплату независимой технической экспертизы и (или) независимой экспертизы (оценки), понесенные потерпевшим, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются судом в разумных пределах, под которыми следует понимать расходы, обычно взимаемые за аналогичные услуги (часть 1 статьи 100 ГПК РФ).

Бремя доказывания того, что понесенные потерпевшим расходы являются завышенными, возлагается на ответчика (п. 101 этого же Постановления Пленума ВС РФ).

Материалы дела содержат доказательства несения истцом расходов по определению рыночной стоимости недвижимого имущества в размере 1500 руб.

Суд, руководствуясь требованиями разумности и справедливости, полагает необходимым взыскать с Довыденко Г.А., Довыденко П.Ф. в пользу ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в равных долях расходы по определению рыночной стоимости недвижимого имущества в размере 1 500 руб.

В соответствии со ст. 94, 98 ГПК РФ, суд считает необходимым в пользу истца взыскать с ответчиков сумму уплаченной государственной пошлины в размере 22 987 руб. 25 коп.

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

Р Е Ш И Л :

Исковые требования ПАО «БАНК УРАЛСИБ» удовлетворить.

Взыскать солидарно с Довыденко П. Ф., Довыденко Г. А. в пользу ПАО «БАНК УРАЛСИБ» задолженность по кредитному договору № от 17.02.2020г. в сумме 1 757 450 руб., из которых задолженность по кредиту – 1 697 790 руб. 21 коп., задолженность по процентам – 42060 руб. 49 коп., неустойка за нарушение сроков возврата кредита – 16 479 руб. коп., неустойка за нарушение сроков уплаты процентов – 1 119 руб. 81 коп.

Обратить взыскание на предмет залога: квартиру, по адресу: <адрес>, кадастровый №, путем реализации с публичных торгов, определив начальную продажную стоимость в размере 2.170.400 (два миллиона сто семьдесят тысяч четыреста) рублей 80 копеек.

Взыскать с Довыденко П. Ф., Довыденко Г. А. в пользу ПАО «БАНК УРАЛСИБ» расходы по определению рыночной стоимости недвижимого имущества в размере 1 500 рублей, расходы по оплате государственной пошлины в сумме 22 987 рублей 25 коп.

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

Мотивированное решение изготовлено 10 декабря 2021 года.

Судья: подпись

Копия верна.

Подлинник решения хранится в гражданском деле №2-3230/2021 (54RS0005-01-2021-002913-10) Кировского районного суда г. Новосибирска.

На 10.12.2021г. решение не вступило в законную силу.

Судья-