77RS0034-02-2023-008202-55

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

07 июля 2022 года адрес

Суд в составе председательствующего - судьи Щербинского районного суда адрес Федотова Д.И., при секретаре фио,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-13321/2023 по иску ПАО Сбербанк в лице филиала – Московский банк ПАО Сбербанк к Куракиной Елене Александровне о взыскании задолженности,

УСТАНОВИЛ:

ПАО Сбербанк в лице филиала – Московский банк ПАО Сбербанк (далее – ПАО Сбербанк) обратилось в суд с иском к Куракиной Елене Александровне о расторжении, взыскании задолженности по кредитному договору и обращению взыскания на залог.

В обоснование иска ПАО Сбербанк ссылается на то, что 29.06.2019 между ПАО Сбербанк и Куракиной Еленой Александровной был заключен кредитный договор № 437688 (далее – Кредитный договор) на Индивидуальных условиях. По условиям данного Кредитного договора ПАО Сбербанк предоставил Куракиной Е.А. кредит на сумму сумма под 10,7% годовых, сроком на 240 месяцев.

Кредит предоставлен на инвестирование строительства объекта недвижимости, а именно квартиры в жилом доме № 5, секция 6, этаж 12, проектный номер 506, расположенной по строительному адресу: адрес.

В обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору Куракиной Е.А. 12.08.2021 была зарегистрирована ипотека квартиры.

В связи с тем, что Куракиной Е.А. были нарушены условия Кредитного договора по возврату кредита и уплате процентов, у ПАО Сбербанк по состоянию на 07.03.2023 образовалась задолженность в размере сумма из них: просроченный основной долг – сумма, просроченные проценты – сумма

02.02.2023 ПАО Сбербанк в адрес Куракиной Е.А. было направлено требование о досрочном истребовании задолженности. Данное требование до настоящего времени не выполнено.

На основании изложенного, ПАО Сбербанк просит суд расторгнуть кредитный договор № 437688 от 29.06.2019, взыскать с Куракиной Е.А. задолженность по кредитному договору № 437688 от 29.06.2019, в размере сумма, взыскать судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере сумма

Обратить взыскание на предмет залога, а именно – квартиру общей площадью 35,6 кв.м., расположенную по адресу: адрес, вн.тер.г. адрес, определив способ реализации в виде продажи с публичных торгов, и определить начальную продажную цену в размере сумма

Истец: ПАО Сбербанк в судебное заседание не явился, о времени и месте слушания дела извещен надлежащим образом, в исковом заявлении ходатайствовал о рассмотрении дела в его отсутствие.

Ответчик: фио в судебное заседание не явилась, о времени и месте судебного заседания извещалась надлежащим образом посредством направления судебной повестки по имеющемуся в материалах дела адресу места жительства, о причинах своей неявки суд не известила, возражения по иску не представила.

Изучив материалы дела, оценив представленные доказательства в их совокупности, с учетом требований ст. 56 ГПК РФ и по правилам ст. 67 ГПК РФ, суд находит иск подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

В силу ст. ст. 309-310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства. Односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

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

Согласно ст. 809 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором займа, займодавец имеет право на получение с заемщика процентов на сумму займа в размерах и в порядке, определенных договором. При отсутствии в договоре условия о размере процентов их размер определяется существующей в месте жительства займодавца, а если займодавцем является юридическое лицо, в месте его нахождения ставкой банковского процента (ставкой рефинансирования) на день уплаты заемщиком суммы долга или его соответствующей части.

В силу ст. 810 ГК РФ заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа. В случаях, когда срок возврата договором не установлен или определен моментом востребования, сумма займа должна быть возвращена заемщиком в течение тридцати дней со дня предъявления займодавцем требования об этом, если иное не предусмотрено договором.

В соответствии со ст.3 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором об ипотеке.

Ипотека, установленная в обеспечение исполнения кредитного договора или договора займа с условием выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитору (заимодавцу) причитающихся ему процентов за пользование кредитом (заемными средствами).

Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает также уплату залогодержателю сумм, причитающихся ему:

1) в возмещение убытков и / или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;

2) в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством либо федеральным законом;

3) в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;

4) в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

Согласно п.1 ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» жилое помещение, приобретенное либо построенное полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство указанного жилого помещения, находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Судом установлено, что 29.06.2019 между ПАО Сбербанк и Куракиной Еленой Александровной был заключен кредитный договор № 437688 (далее – Кредитный договор) на Индивидуальных условиях. По условиям данного Кредитного договора ПАО Сбербанк предоставил Куракиной Е.А. кредит на сумму сумма под 10,7% годовых, сроком на 240 месяцев, погашение кредита производится 240-а ежемесячными платежами в соответствии с графиком платежей (239-ть платежей в размере сумма и 240-й платеж в размере сумма).

Кредит предоставлен на инвестирование строительства объекта недвижимости, а именно квартиры в жилом доме № 5, секция 6, этаж 12, проектный номер 506, расположенной по строительному адресу: адрес.

В обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору Куракиной Е.А. 12.08.2021 была зарегистрирована ипотека квартиры.

Ипотека квартиры в силу закона зарегистрирована в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним за номером 77:20:0020441:2832-77/060/2021-2 от 12.08.2021.

В связи с тем, что Куракиной Е.А. были нарушены условия Кредитного договора по возврату кредита и уплате процентов, у ПАО Сбербанк по состоянию на 07.03.2023 образовалась задолженность в размере сумма из них: просроченный основной долг – сумма, просроченные проценты – сумма, что подтверждено расчетом задолженности по состоянию на 07.03.2023 и расчетом цены иска по состоянию на 07.03.2023.

02.02.2023 ПАО Сбербанк в адрес Куракиной Е.А. было направлено требование о досрочном истребовании задолженности. Данное требование до настоящего времени не выполнено.

фио каких-либо возражений по факту своей задолженности и ее размера в суд не представила, расчет задолженности не оспорила, у суда оснований не доверять представленному истцом расчету не имеется.

Суд считает, что допущенное Куракиной Е.А. нарушение сроков уплаты текущих процентов и возвращения суммы основного долга по договору, исходя из обстоятельств дела, возможно признать существенным нарушением условий договора, которое повлекло для банка такой ущерб, в результате которого он в значительной степени лишился того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора. Поэтому суд приходит к выводу об обоснованности исковых требований о взыскании с Куракиной Е.А. задолженности по кредитному договору № 437688 от 29.06.2019 в размере сумма

Доказательств, опровергающих доводы истца в соответствии со ст. 56 ГПК РФ, ответчиком не представлено.

Требования истца об обращении взыскания на заложенное имущество суд также считает подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Обращение взыскания на предмет залога, которым является объект недвижимого имущества, регулируется нормами ГК РФ, а также Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

На основании 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.

В соответствии с ч. 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 обратить 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 со ст. 349 ГК РФ требования залогодержателя (кредитора) удовлетворяются из стоимости заложенного имущества.

В соответствии с п. 1 ст. 350 ГК Российской Федерации реализация (продажа) заложенного недвижимого имущества, на которое обращено взыскание, осуществляется в порядке, установленном Законом об ипотеке, если иное не предусмотрено законом.

Пунктом 1 ст. 50 Федерального закона РФ от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" залогодержатель вправе обратить взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества требований залогодержателя, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в частности.

В силу п. 1 ст. 56 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" заложенное имущество, на которое по решению суда обращено взыскание, реализуется путем продажи с публичных торгов.

В соответствии с пп. 4 п. 2 ст. 54 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "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.

Наряду с закрепленным в вышеназванном пункте статьи 348 ГК РФ общим принципом обращения взыскания на предмет залога только при наступлении ответственности должника за нарушение основного обязательства, в пунктах 2 и 3 той же статьи содержатся уточняющие правила, позволяющие определить степень нарушения основного обязательства, необходимую для предъявления требований залогодержателя.

Поскольку залог выполняет функцию стимулирования должника к надлежащему исполнению основного обязательства и целью договора залога не является переход права собственности на предмет залога от залогодателя к другому лицу (в том числе к залогодержателю), обращение взыскания на предмет залога допустимо не во всяком случае ответственности должника за нарушение обязательства, а лишь при допущенном им существенном нарушении.

Основания ответственности за нарушение обязательств установлены статьей 401 ГК РФ. Лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности (пункт 1). Ответственность без вины наступает лишь у лиц, не исполнивших или ненадлежащим образом исполнивших обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности (пункт 3).

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 08.03.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" для целей настоящего закона под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Согласно п. 1 ст. 9 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 08.03.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

Таким образом, заключение эксперта равнозначно по своей правовой природе равнозначно отчету оценщика, и в заключении эксперта, и в отчете оценщика содержатся выводы, в основу которых положено руководство одними и теми же законами, и федеральными стандартами оценки, а также аналогичные действия (оценщика либо эксперта) по сравнению и анализу стоимости объектов. Следовательно, нормы закона по отношению к одним также должны применяться единообразно.

Из приведенных правовых норм следует, что для обращения взыскания на предмет залога необходимым условием является ответственность должника за допущенное существенное нарушение основного обязательства. Если обязательство не связано с осуществлением должником предпринимательской деятельности, то отсутствие вины должника в нарушении обязательства влечет невозможность обращения взыскания на заложенное имущество. Иное должно быть прямо предусмотрено законом или договором.

Суд, проанализировав обстоятельства дела, приходит к выводу о существенности допущенного Куракиной Е.А. нарушения, обеспеченного залогом основного обязательства (кредитного договора), поэтому имеются основания для обращения взыскания на заложенное имущество, поскольку вина Куракиной Е.А. в нарушении кредитного договора установлена.

Согласно заключения № 2-230221-113119 от 21.02.2023 о стоимости имущества, составленного ООО «Мобильный оценщик» рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: адрес, вн.тер.г. адрес, составляет сумма

В соответствии с п. 4 ч. 2 ст. 54 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге) недвижимости", если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

Суд полагает необходимым установить начальную продажную цену квартиры в размере 80% от указанной рыночной стоимости имущества (80% от сумма), а именно в сумме сумма

Таким образом суд считает необходимым установить начальную продажную цену квартиры, расположенную по адресу: адрес, вн.тер.г. адрес, в размере сумма, определив способ реализации путем продажи с публичных торгов.

В соответствии со ст. 450 ГК РФ, по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Согласно ст. 451 ГК РФ, существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его расторжения. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

С учетом указанных выше обстоятельств, суд приходит к выводу, что со стороны ответчика допущено существенное нарушение условий договора, свои обязательства ответчик по договору не исполнил и не имеет возможности исполнить их в настоящее время.

Таким образом, у суда имеются основания для расторжения кредитного договора № 437688 от 29.06.2019, заключенного между ПАО Сбербанк и Куракиной Е.А.

Как следует из ст. 98 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Согласно платежного поручения № 987725 от 27.03.2023 истец уплатил государственную пошлину в размере сумма, которая подлежит взысканию с ответчиков в полном размере.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования ПАО Сбербанк в лице филиала – Московский банк ПАО Сбербанк к Куракиной Елене Александровне о взыскании задолженности - удовлетворить.

Расторгнуть кредитный договор № 437688 от 29.06.2019.

Взыскать с Куракиной Елены Александровны (паспортные данные) в пользу ПАО Сбербанк в лице филиала – Московский банк ПАО Сбербанк (ОГРН: 1027700132195 ИНН: 7707083893) задолженность по кредитному договору № 437688 от 29.06.2019, в размере сумма, расходы по оплате государственной пошлины в размере сумма

Обратить взыскание на предмет залога, а именно – квартиру общей площадью 35,6 кв.м., расположенную по адресу: адрес, вн.тер.г. адрес, определив способ реализации в виде продажи с публичных торгов, и определить начальную продажную цену в размере сумма

Решение суда может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Московский городской суд через Щербинский районный суд адрес в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья Д.И. Федотов