**РЕШЕНИЕ**

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

18 августа 2020 года г. Москва

Дорогомиловский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Гусаковой Д.В., при секретаре Климовой Ю.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1405/20 по иску ПАО «Сбербанк России» в лице филиала – Московского банка ПАО Сбербанк к Рябухиной Марине Юрьевне о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец ПАО «Сбербанк России» в лице филиала – Московского банка ПАО Сбербанк обратился в суд с названным иском к Рябухиной М.Ю., мотивировав требования тем, что в соответствии с кредитным договором № ХХХ от 09.09.2011 г. ПАО «Сбербанк России» (ранее ОАО «Сбербанк России») является кредитором, а Рябухина М.Ю. – заемщиком по ипотечному кредиту в сумме ХХХ руб. на инвестирование строительства объекта недвижимости: 2-комнатная квартира № ХХХ расположенная в подъезде № 2, на 2 этаже, общей площадью 57.3 кв.м. в доме № 24 уч. III-1/3в, находящегося по адресу: пос. ХХХХМосковской области, на срок 180 месяца под 10.85% годовых. Ответчик принял на себя обязательство по погашению кредита ежемесячными аннуитетными платежами в соответствии с графиком платежей. Исполнение обязательств ответчика по кредитному договору обеспечено залогом прав требования по Договору №70 долевого участия в строительстве многоквартирного дома от 28.03.2011 в редакции Дополнительного соглашения №1 от 07.10.2011 г. В течение срока действия кредитного договора ответчик неоднократно нарушал его условия в части сроков и сумм ежемесячных платежей, в связи с чем образовалась задолженность по кредиту.

В связи с изложенным, истец просит расторгнуть кредитный договор № ХХ от 09.09.2011 г. и взыскать с ответчика задолженность по кредитному договору по состоянию на 28.10.2019 г. в сумме ХХХ руб.; обратить взыскание на права требования по договору участия в долевом строительстве № ХХХот 28.03.2011 на получение: 2-комнатной квартиры №ХХХ расположенной в подъезде № 2, на 2 этаже, общей площадью 57.3 кв.м в доме № ХХХуч. III-1/3в, находящейся по адресу: пос. ХХХХМосковской области, определить способ реализации имущества путем продажи с публичных торгов, установив начальную цену заложенного имущества в размере ХХХ руб.; взыскать расходы на проведение оценки в сумме 435 руб., расходы по уплате государственной пошлины в размере ХХХ руб.

Представитель истца ПАО «Сбербанк России» в судебное заседание не явился, извещен о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом, в иске содержится ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие стороны истца.

Ответчик Рябухина М.Ю. в судебное заседание не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещалась надлежащим образом, об уважительных причинах неявки суд не уведомила.

С учетом положений ст.ст. 113, 167 ГПК РФ дело рассмотрено в отсутствие сторон.

Суд, изучив доводы иска, исследовав письменные доказательства, приходит к следующим выводам.

В соответствии со 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. К отношениям по кредитному договору применяются правила, предусмотренные для договора займа, если иное не предусмотрено законом и не вытекает из существа кредитного договора.

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

При рассмотрении дела установлено, что 09 сентября 2011 года между ОАО «Сбербанк России» (кредитором) и Рябухиной М.Ю. (заемщиком) заключен кредитный договор № ХХХо программе «Приобретение строящегося жилого помещения».

В соответствии с условиями договора кредитор обязался предоставить заемщику целевой кредит в сумме ХХХ руб. под 10.85% годовых сроком на 180 месяцев на инвестирование строительства объекта недвижимости: 2-комнатная квартира № ХХХ расположенная в подъезде № 2, на 2 этаже, общей площадью 57.3 кв.м. в доме № 24 уч. III-1/3в, находящегося по адресу: ХХХХ Московской области.

Заемщик обязался в течение срока действия договора возвратить полученную сумму кредита и уплатить проценты за пользование кредитом ежемесячными аннуитетными платежами, в сроки и на условиях, предусмотренных договором по графику платежей.

При заключении кредитного договора ответчик был ознакомлен с графиком платежей и полной стоимостью кредита.

В соответствии с пунктом 1.1 кредитного договора от 09 сентября 2011 года датой фактического предоставления кредита является дата зачисления суммы кредита на банковский вклад заемщика, открытый в филиале кредитора.

Согласно п. 2.1 кредитного договора от 09 сентября 2011 года в качестве обеспечения своевременного и полного исполнения обязательств по договору заемщик предоставляет (обеспечивает предоставление) кредитору:

- залог прав требования по Договору № 70 долевого участия в строительстве многоквартирного дома от 28 марта 2011 года;

- залог (ипотеку) объекта недвижимости; залоговая стоимость объекта недвижимости устанавливается в размере 100% от его стоимости в соответствии с Договором № 70 долевого участия в строительстве многоквартирного дома от 28 марта 2011 года.

28 марта 2011 года между ООО «Строй Люкс» и Рябухиной М.Ю. был заключен договор № 70 долевого участия в строительстве многоквартирного дома.

09 сентября 2011 года между ОАО «Сбербанк России» и Рябухиной М.Ю. заключен договор залога прав требования участника долевого строительства № 463740/1 по Договору № 70 долевого участия в строительстве многоквартирного дома от 28.03.2011 г.

Из искового заявления следует, что в нарушение условий кредитного договора ответчик принятые на себя обязательства по возврату суммы кредита, процентов за пользование денежными средствами, надлежащим образом не исполнял.

В силу п. 2 ст. 811 ГК РФ при нарушении заемщиком срока, установленного для возврата очередной части займа, займодавец вправе потребовать досрочного возврата всей оставшейся суммы займа вместе с причитающимися процентами. В соответствии с п. 2 ст. 819 ГК РФ указанные требования закона применяются к отношениям по кредитному договору.

25.09.2019 г. ПАО «Сбербанк России» направило Рябухиной М.Ю. требование о досрочном возврате суммы кредита, процентов за пользование кредитом, неустойки и расторжении договора, с установлением исполнения требования не позднее 25.10.2019 г.

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

Согласно [ст. 330](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=95574;fld=134;dst=101618) ГК РФ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, в том числе в случае просрочки исполнения, должник обязан уплатить кредитору предусмотренную законом или договором неустойку.

Пунктом 4.3 кредитного договора, заключенного между сторонами, установлена ответственность заемщика за несвоевременное перечисление платежа по погашению кредита и/или уплату процентов за пользование кредитом в виде неустойки в размере 0,5 процента о суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Согласно представленному истцом расчету задолженности, по состоянию на 28.10.2019 г. сумма задолженности Рябухиной М.Ю. по кредитному договору составляет 948 312,78 руб. Сумма задолженности состоит из: суммы просроченного основного долга – ХХХ руб., просроченных процентов – ХХХ руб., неустойки за просроченный основной долг – ХХХ руб., неустойки на просроченные проценты – 19 767,25 руб.

В соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 450 ГК РФ, по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: 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.

В связи с нарушением ответчиком условий по возврату кредита, суд приходит к выводу, что требования истца о расторжении договора, возврате суммы кредита и уплаты причитающихся процентов за пользование кредитом, взыскании неустойки подлежат удовлетворению.

В соответствии с ч. 1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Суд принимает во внимание, что ответчиком в ходе судебного разбирательства не было представлено суду письменных возражений по исковым требованиям, и, руководствуясь принципом осуществления правосудия по гражданским делам на основе состязательности и равноправия сторон, предусмотренного ст.12 ГПК РФ, а также положений ст.56 ГПК РФ считает вышеуказанные обстоятельства доказанными.

При изложенных обстоятельствах, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию задолженность по договору в сумме ХХХ руб.

Согласно ч. 1 ст. 334 ГК РФ в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество, за изъятиями, установленными [законом](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=112770;fld=134;dst=13).

В силу 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. Если договором о залоге 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 двенадцати месяцев, даже при условии, что каждая просрочка незначительна.

Истцом представлен отчет Независимого Консалтингового Центра «Эталонъ» №ХХХ от 17.10.2019 г. об оценке стоимости имущественных прав на квартиру, представляющую собой помещение общей площадью 57.3 кв.м., расположенную по строительному адресу: Московская область, ХХХ муниципальный район, сельское ХХХ., согласно которому, наиболее рыночная стоимость квартиры составляет ХХХ руб.

Учитывая, что обязательства по кредитному договору исполнялись ответчиком ненадлежащим образом, суд находит требования истца об обращении взыскания на заложенное имущество подлежащим удовлетворению.

В соответствии с пп. 4 ч. 2 ст. 54 Федерального закона от 16.07.1998 N 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. Особенности определения начальной продажной цены заложенного имущества устанавливаются [пунктом 9 статьи 77.1](consultantplus://offline/ref=6BACDD1FD26FB712C19F2A4F242946ACEB9D1D5A23F19F52043C6A50B0BF775E85538AEEF6D5dCR) настоящего Федерального закона;

Суд считает необходимым установить продажную цену заложенного имущества путем продажи с публичных торгов в размере 80% от рыночной стоимости предмета залога, определенной на основании заключения о рыночной стоимости квартиры, равную ХХХ руб.

В силу ст.ст. 94, 98 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы на проведение оценки в сумме ХХ руб., расходы по оплате государственной пошлины, оплаченной при подаче иска в размере ХХХ руб.

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

**РЕШИЛ:**

Исковые требования ПАО «Сбербанк России» в лице филиала – Московского банка ПАО Сбербанк удовлетворить.

Расторгнуть кредитный договор № ХХХт 09 сентября 2011 года, заключенный между ОАО «Сбербанк России» и Рябухиной Мариной Юрьевной.

Взыскать с Рябухиной Марины Юрьевны в пользу ПАО «Сбербанк России» в лице филиала – Московского банка ПАО Сбербанк задолженность по кредитному договору № ХХХ от 09 сентября 2011 года в сумме ХХХ) рублей ХХХ) копеек.

Взыскать Рябухиной Марины Юрьевны в пользу ПАО «Сбербанк России» в лице филиала – Московского банка ПАО Сбербанк расходы на проведение оценки в размере ХХХ) рублей, расходы по оплате государственной пошлины в размере ХХХ) рублей ХХХ) копеек.

Обратить взыскание предмет залога – права требования по договору участия в долевом строительстве № ХХХ от 28 марта 2011 года на получение: 2-комнатной квартиры № ХХ расположенной в подъезде № 2, на 2 этаже, общей площадью 57.3 кв.м в доме № 24 уч. III-1/3в, находящейся по адресу: пос. ХХХ Московской области

Определить способ реализации заложенного имущества путем продажи его с торгов, установив начальную продажную стоимость заложенного имущества в размере ХХХ (ХХХ) рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд через Дорогомиловский районный суд г. Москвы в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Решение принято в окончательной форме 27.08.2020 года.

Судья: Д.В. Гусакова