Дело №2-1904/2020

РЕШЕНИЕ

**Именем Российской Федерации**

24 августа 2020 года город Москва

Зеленоградский районный суд г.Москвы в составе:

председательствующего судьи Михайловой И.А.,

при секретаре судебного заседания Шадриной А.Э.,

с участием представителя ответчиков – адвоката Марченко М.Р.,

рассмотрев в открытом судебном заседание гражданское дело по исковому заявлению ПАО Сбербанк в лице филиала – Среднерусский банк ПАО Сбербанк к Астапенко Мирославу Сергеевичу, Астапенко Кристине Константиновне о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество,

УСТАНОВИЛ:

Истец ПАО Сбербанк в лице филиала - Среднерусский банк ПАО Сбербанк обратился в суд и иском к Астапенко Мирославу Сергеевичу, Астапенко Кристине Константиновне о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество. В обоснование исковых требований указано на то, что по договору №2117 от 10.01.2017 ПАО Сбербанк является кредитором, а Астапенко М.С. и Астапенко К.К. созаемщиками по кредиту на приобретение объекта недвижимости на сумму 3 541 600 рублей. Кредит выдавался на приобретение строящегося жилья - \*\*\* комнатной квартиры, расположенной по адресу: \*\*\*, на срок 241 месяц, под 10,9 % годовых. Выдача кредита была произведена путем зачисления денежных средств на счет по вкладу № \*\*\*, открытый в \*\*\*. В соответствии с условиями Кредитного договора в качестве обеспечения своевременного и полного исполнения обязательств по договору Созаемщики предоставили Кредитору права требования участника долевого строительства в залог по Договору участия в долевом строительстве объекта недвижимости. Согласно условий Кредитного договора порядок предоставления кредита определяется Общими условиями кредитования, согласно которым погашение Крелита и уплата Процентов за пользование Кредитом производится Созаемщиками ежемесячно аннуитетными платежами в платежную дату, начиная с месяца, следующего за месяцем получения Кредита. Размер ежемесячного аннуитетного платежа указывается в Графике платежей. Уплата процентов за пользование Кредитом производится в платежные даты в составе ежемесячного платежа, а также при досрочном погашения Кредита или его части. При несвоевременном перечислении платежа в погашение кредита и/или уплату процентов за пользование кредитом Созаемщики уплачивают Кредитору неустойку в размере 20% от суммы просроченного платежа за период просрочки с даты, следующей за датой наступления исполнения обязательства, установленной Договором, по дату погашения просроченной задолженности по Договору (включительно). В соответствии с 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 недвижимости. Проведение государственной регистрации ипотеки в силу закона предмета залога в силу ст. 77 Закона об ипотеке подтверждено штампом регистрационной надписи на Договоре долевого участия в строительстве объекта недвижимости. В соответствии с п.1 ст. 348 ГК РФ и ст.50 Закона об ипотеке предусмотрено обращение взыскания на заложенное имущество в случае ненадлежащего исполнения обеспеченных им обязательств. Поскольку соглашение об удовлетворении требований залогодержателя по Кредитному договору без обращения в суд не заключено, а ответчики нарушили сроки внесения платежей более трех раз в течение 12 месяцев (абз.5 п.1 ст.54.1 Закона об ипотеке), Банк, будучи залогодержателем права требования участника долевого строительства по Договору долевого участия, может обратить на них взыскания. Поскольку ответчиками были нарушены условия кредитного договора в части сроков и сумм ежемесячных платежей, образовалась задолженность, которая по состоянию на 07.10.2019 составляет 3 561 268,82 рублей, из которых 3 334 214,72 просроченный основной долг; 220 195,87 просроченные проценты; 1 104,65 неустойка за просроченный основной долг; 5 753,58 неустойка за просроченные проценты. 04.09.2019 ответчикам были направлены письма с требованиями о досрочном возврате банку всей суммы кредита, а также о расторжении договора, которое до настоящего времени не исполнено. На основании изложенного истец просит суд расторгнуть кредитный договор №2117 от 10.01.2017; взыскать солидарно с ответчиком Астапенко М.С. и Астапенко К.К. в свою пользу задолженность в размере 3 561 268,82 рублей, расходы по оплате государственной пошлины в размере 32 006,34 рублей, расходы по оплате отчета по оценке рыночной стоимости объекта в размере 435 рублей; обратить взыскание на предмет залога: права требования по Договору долевого участия в строительстве объекта недвижимого имущества на получение объекта недвижимости по адресу: \*\*\* установив начальную продажную стоимость в размере 2 608 000 рублей.

Представитель истца ПАО Сбербанк в лице филиала - Среднерусский банк ПАО Сбербанк в судебное заседание не явился, в исковом заявлении просил о рассмотрении дела в отсутствие своего представителя, против вынесения решения в порядке заочного производства не возражали.

Ответчики Астапенко М.С., Астапенко К.К. в судебное заседание не явились, о месте и времени судебного заседания извещены надлежащим образом, обеспечили явку в судебное заседание своего представителя Марченко М.Р., которая против удовлетворения требований истца не возражала, указала на то, что ответчики не оспаривают обстоятельства, изложенные в исковом заявлении, действительно допустили просрочки исполнения договора, в настоящее время ответчики в браке не состоят, квартира для них интереса не представляет. От заключения мирового соглашения банк отказался.

Третье лицо Управление Росреестра по Московской области, извещенное в установленном законом порядке, в судебное заседание явку своего представителя не обеспечило, сведений об уважительности причин неявки суду не представлено

В соответствии со ст.167 ГПК РФ суд определил рассмотреть дело по существу без участия представителя истца, ответчиков, представителя третьего лица.

Исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства в их совокупности, с учетом требований, предусмотренных ст. 56 ГПК РФ, и по правилам, установленным ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 12, 56, 57 ГПК РФ правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон, каждая сторона обязана доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований.

Заочным решением Зеленоградского районного суда от 03.06.2020 исковые требования ПАО Сбербанк в лице филиала – Среднерусский банк ПАО Сбербанк к Астапенко Мирославу Сергеевичу, Астапенко Кристине Константиновне о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество – удовлетворены частично (л.д. 100, 101-106).

23.06.2020 представителем ответчиков по доверенности Ханамирян Р.Г. подано заявление об отмене заочного решения (л.д. 112-116).

Определением Зеленоградского районного суда от 30.07.2020 указанное заочное решение отменено, производство по делу возобновлено (л.д. 143-144).

Судом установлено, что 10.01.2017 года между ПАО Сбербанк России и Астапенко М.С., Астапенко К.К. (созаемщики) заключен кредитный договор №2117, по условиям которого истец (кредитор) предоставил ответчикам (созаемщикам) кредит в сумме 3 541 600 рублей, со сроком возврата кредита 240 месяцев с даты фактического предоставления кредита. В соответствии с п.4 Индивидуальных условий процентная ставка за пользование кредитом составляет 10,9% годовых. Цель использования потребительского кредита — инвестирование строительства объекта недвижимости: двухкомнатная квартира № \*\*\* по адресу: \*\*\* (п.11 Индивидуальных условий). В качестве обеспечения своевременного и полного исполнения обязательств по договору созаемщкии предоставляют кредитору: до выдачи кредита - права требования участника долевого строительства по договору № \*\*\* участия в долевом строительстве от 10.01.2017 в залог; после выдачи кредита - объект недвижимости (в том числе указанный в п.11 Индивидуальных условий в залог (п.10 Индивидуальных условий) (л.д. 47-49).

10.01.2017 между Астапенко М.С. и ООО «\*\*\*» был заключен договор участия в долевом строительстве № \*\*\* о передаче участнику долевого строительства объекта недвижимости - жилое помещение - квартира № \*\*\* в жилом доме № \*\*\*, ориентировочной общей площадью жилых помещений 56,1 кв.м., земельный участок, на котором расположен строящийся дом № \*\*\* имеет кадастровый номер № \*\*\*, площадью \*\*\* кв.м, (л.д 25-29). Цена договора составляет 4 427 058,90 рублей, которая перечисляется застройщику в следующем порядке: 885 458,90 рублей вносится участником в течение трех банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора; 3 541 600 рублей вносится участником за счет кредитных средств, предоставляемых ПАО Сбербанк России (в лице Западного отделения Среднерусского банка ПАО Сбербанк) по кредитному договору № \*\*\* от 10.01.2017 (п.п. 1.1, 3.1, 4.1.1 Договора участия в долевом строительстве) (л.д. 25-29).

Суд полагает доказанным факт получения кредита ответчиками Астапенко М.С. и Астапенко К.К., что подтверждается кредитным договором (л.д. 47-49), графиком платежей (л.д.50-52), копией лицевого счета (л.д. 53) требованиями о досрочном исполнении обязательств по кредитному договору, расторжении кредитного договора (л.д.43,44,45,46), договором на участие в долевом строительстве (л.д.25-29), выпиской из ЕГРП (л.д. 34), расчетом задолженности (л.д. 8-13), что не оспорено ответчиками.

В соответствии со ст. 807 ГК РФ по договору займа одна сторона (займодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги, а заемщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму денег (сумму займа). Договор считается заключенным с момента передачи денег. В подтверждение договора займа и его условий может быть представлен документ, подтверждающий передачу займодавцем определенной денежной суммы.

Согласно ст. 809 ГК РФ займодавец имеет право на получение процентов с заемщика по договору займа на сумму займа в размерах и в порядке, определенных договором.

Статьей 810 ГК РФ предусмотрена обязанность заемщика возвратить сумму займа в срок, предусмотренный договором.

Статьей 811 ГК РФ предусмотрено, что если договором займа предусмотрено возвращение займа по частям (в рассрочку), то при нарушении заемщиком срока, установленного для возврата очередной части займа, займодавец вправе потребовать досрочного возврата всей оставшейся суммы займа вместе с процентами за пользование займом, причитающимися на момент его возврата.

В соответствии с п.1 ст.819, ст.820 ГК РФ по кредитному договору банк (кредитор) обязуется предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты за нее. Кредитный договор должен быть заключен в письменной форме.

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

В соответствии с п.1 ст.329, п.1 ст.330 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, под которой признается определенная договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

В соответствии со ст. 421 ГК РФ стороны свободны в заключении договора.

Согласно расчету задолженности по состоянию на 07.10.2019, приложению к расчету погашение кредита производилось ответчиками не регулярно, недостаточными для погашения задолженности суммами, с просрочками платежей, общая сумма задолженности по кредитному договору составляет 3 561 268,82 рублей, из которых 3 334 214,72 просроченный основной долг; 220 195,87 просроченные проценты; 1 104,65 неустойка за просроченный основной долг; 5 753,58 неустойка за просроченные проценты (л.д.8).

Оценивая представленные доказательства в их совокупности, руководствуясь положениями ст.ст. 309-310 ГК РФ, согласно которым обязательства должны исполняться надлежащим образом, суд считает, что истец представил достаточные доказательства в обоснование своих исковых требований в части взыскания задолженности по основному долгу и процентов за несвоевременную уплату основного долга. Ответчики не представили доказательств о погашении задолженности, предъявленной к взысканию.

В соответствии со ст.56 ГПК РФ, каждая сторона должна представить в суд доказательства в подтверждение своих доводов и возражений.

На основе анализа фактических обстоятельств дела, юридически значимых обстоятельств, оценивая представленные доказательства в совокупности, суд находит требование ПАО Сбербанк в лице филиала - Среднерусский банк ПАО Сбербанк о взыскании задолженности по кредитному договору подлежащим удовлетворению.

Таким образом, с ответчиков в солидарном порядке в пользу истца подлежит взысканию сумма задолженности по кредитному договору по состоянию на 07.10.2019 в размере 3 561 268,82 рублей.

Истцом также заявлены требования об обращении взыскания на предмет залога: права требования по Договору долевого участия в строительстве объекта недвижимого имущества на получение объекта недвижимости по адресу: \*\*\*, установив начальную продажную стоимость в размере 2 608 000 рублей.

В соответствии со ст. 329 ГК РФ, исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

Согласно ст. 348 ГК РФ, взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства. Обращение взыскания на заложенное имущество не допускается, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательство незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерно стоимости заложенного имущества.

В соответствии с п.1 ст.334 ГК РФ 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 заложенцое имущество (залогодателя).

В соответствии с п.4 ст.334 ГК РФ к залогу недвижимого имущества (ипотеке) применяются правила настоящего Кодекса о вещных правах, а в части, не урегулированной указанными правилами и законом об ипотеке, общие положения о залоге.

В соответствии с п.1 ст.1 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Согласно представленному истцом отчету № \*\*\* об оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущественных прав на квартиру, представляющих собой помещение общей проектной площадью 56,1 кв.м., расположенное по строительному адресу \*\*\*, выполненной «\*\*\*», рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 25.10.2019 составляет 3 260 000 рублей, ликвидная стоимость объекта оценки составляет 2 418 000 рублей (л.д. 14-23).

Согласно подпункту 4 пункта 2 статьи 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, 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.

Вместе с тем пунктом 10 Индивидуальных условий кредитования (кредитный договор № 2117) об обязанности заемщика по предоставлению обеспечения исполнения обязательств по договору и требования к такому обеспечению, стороны определили, что залоговая стоимость объекта недвижимости устанавливается в размере 90% от его стоимости в соответствии с отчетом об оценке стоимости объекта недвижимости (л.д. 48).

В соответствии с п.1 и п.3 ст. 340 ГК РФ стоимость предмета залога определяется по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом. Если иное не предусмотрено законом, соглашением сторон или решением суда об обращении взыскания на заложенное имущество, согласованная сторонами стоимость предмета залога признается ценой реализации (начальной продажной ценой) предмета залога при обращении на него взыскания

Принимая во внимание, что данных о том, что объект права введен в эксплуатацию, суд приходит к выводу о том, что необходимо обратить взыскание на права требования Астапенко М.С. принадлежащие ему на основании договора участия в долевом строительстве № \*\*\* от 10.01.2017, с установлением начальной продажной цены при реализации заложенного имущества, исходя из требований подпункту 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» - имущественные права по договору участия в долевом строительстве №И22-1/28 от 10.01.2017, заключенному между ООО «\*\*\*» и Астапенко М.С., на объект недвижимости - квартиру № \*\*\* по адресу \*\*\* в размере 2 608 000 рублей.

Также истцом заявлено требование о расторжении кредитного договора.

Судом установлено, что истец направлял в адрес ответчиков требования от 04.09.2019 о расторжении кредитного договора, досрочном возврате суммы кредита, процентов (л.д. 43-46).

Согласно подпункту 1 пункта 2 ст.450 ГК РФ по требованию одной из сторон, договор может быть расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной. При этом 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.

Ответчиками в течение срока действия договора неоднократно нарушались условия кредитного договора в части сроков и сумм ежемесячных платежей, в связи с чем, образовалась задолженность. Таким образом, права истца существенно нарушены действиями ответчиков, что в значительной степени лишает истца того, на что он вправе был рассчитывать, заключая кредитный договор.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу, что исковые требования о расторжении кредитного договора, заключенного между сторонами, подлежат удовлетворению.

В соответствии с ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Поскольку истцом при подаче искового заявления в суд оплачена государственная пошлина в размере 32 006,34 рублей, указанные расходы подлежат взысканию с ответчиков, а также документально подтвержденные расходы на проведение оценки в размере 435 рублей (л.д. 5, 14).

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 193-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования ПАО Сбербанк в лице филиала - Среднерусский банк ПАО Сбербанк к Астапенко Мирославу Сергеевичу, Астапенко Кристине Константиновне о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество – удовлетворить.

Расторгнуть Кредитный договор №2117 от 10.01.2017, заключенный между ПАО «Сбербанк России» и Астапенко Мирославом Сергеевичем, Астапенко Кристиной Константиновной.

Взыскать солидарно с Астапенко Мирослава Сергеевича, Астапенко Кристины Константиновны в пользу ПАО Сбербанк в лице филиала - Среднерусский банк ПАО Сбербанк задолженность по кредитному договору №2117 от 10.01.2017 по состоянию на 07.10.2019 в размере 3 561 268,82 рублей, расходы по оплате государственной пошлины в размере 32 006,34 рублей, расходы на оплату отчета об оценке в размере 435 рублей.

Обратить взыскание на имущественное право требования по договору участия в долевом строительстве № \*\*\* от 10.01.2017, заключенному между ООО «\*\*\*» и Астапенко Мирославом Сергеевичем, с установлением начальной продажной стоимости предмета залога объект недвижимости - квартира № \*\*\* по адресу: \*\*\*, в размере 2 608 000 рублей.

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

Судья

Мотивированное решение составлено 21.09.2020.