# УИД 77RS0029-02-2021-007114-60

# РЕШЕНИЕ

# Именем Российской Федерации

24 июня 2021 года г. Москва

# Тушинский районный суд г. Москвы

в составе председательствующего судьи Багринцевой Н.Ю.,

при секретаре фио,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-3288/2021 по иску ПАО Сбербанк в лице филиала Московский банк ПАО Сбербанк к Вершининой Марине Валерьевне о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности, обращении взыскания на предмет ипотеки,

УСТАНОВИЛ:

ПАО Сбербанк в лице филиала Московский банк ПАО Сбербанк обратилось в суд с настоящим иском к Вершининой М.В. и просит расторгнуть кредитный договор № 47802008 от 28.09.2015 года, заключенный между ПАО Сбербанк в лице филиала Московский банк ПАО Сбербанк и Вершининой М.В.; взыскать в пользу ПАО Сбербанк в лице филиала Московский банк ПАО Сбербанк задолженность по кредитному договору № 47802008 в размере 697 548 руб. 07 коп., в том числе: неустойка за просроченные проценты в размере 2 768 руб. 46 коп., неустойка за просроченный основной долг в размере 4 606 руб. 96 коп., просроченные проценты в размере 45 403 руб. 31 коп., просроченный основной долг в размере 619 430 руб. 91 коп., неустойка за неисполнение условий договора в размере 25 338 руб. 43 коп.; обратить взыскание на предмет ипотеки - земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное пользование: для садоводства, общая площадь 60 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, пос.Ермолинское, СНТ «Малыш», д.Холмы, уч.20, кадастровый номер 50:08:0040217:473; нежилое строение (дачный дом), общая площадь 31,4 кв.м., адрес: Истринский район, пос.Ермолинское, СНТ «Малыш», д.Холмы, уч.20, кадастровый номер 50:08:0040217:778, принадлежащие Вершининой М.В., установив начальную продажную цену заложенного имущества в размере 1 273 185 руб., установив способ реализации заложенного имущества путем продажи с публичных торгов.

Требования обоснованы тем, что 28.09.2015 года между ПАО Сбербанк в лице филиала Московский банк ПАО Сбербанк и Вершининой М.В. заключен Кредитный договор № 47802008, по условиям которого Кредитор предоставил заемщику для приобретения в собственность земельного участка и дачного дома кредит в размере 875 000 руб. Однако заемщиком в нарушение условий кредитного договора обязательства надлежащим образом не исполняются. Заемщик допускал ненадлежащее исполнение обязательств по осуществлению платежей в счет возврата кредита и уплаты процентов за пользование кредитом, предусмотренных кредитным договором, в связи с чем, истцом направлено требование о досрочном возврате кредита, начисленных процентов и суммы неустойки, которое до настоящего времени не исполнено. Обеспечением обязательств по кредитному договору является залог недвижимого имущества. На момент заключения Кредитного договора стороны по соглашению (п. 9 закладной) определили, что стоимость заложенного имущества составит 1 145 866 руб. 50 коп.

Истец о дате и месте судебного заседания извещен надлежащим образом, не явился, ходатайствовал о рассмотрении дела в отсутствие представителя.

Ответчик в судебное заседание не явилась, извещена о месте и времени слушания дела надлежащим образом, о причинах неявки суду не сообщила, не представила документов, подтверждающих причину неявки уважительной.

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", по смыслу пункта 1 статьи 165.1 ГК РФ, юридически значимое сообщение, адресованное гражданину, должно быть направлено по адресу его регистрации по месту жительства или пребывания либо по адресу, который гражданин указал сам, либо его представителю (пункт 1 статьи 165.1 ГК РФ). При этом необходимо учитывать, что гражданин, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо несут риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресам, перечисленным в абзацах первом и втором настоящего пункта, а также риск отсутствия по указанным адресам своего представителя. Сообщения, доставленные по названным адресам, считаются полученными, даже если соответствующее лицо фактически не проживает (не находится) по указанному адресу (пункт 63).

Ответчиком не представлено доказательств о невозможности участия его в судебном заседании, суд признает причины неявки ответчика неуважительными, в связи с чем посчитал возможным в силу ст. 167 ГПК РФ рассмотреть настоящий спор по существу в отсутствие не явившегося ответчика.

Исследовав письменные материалы дела, оценив представленные по делу доказательства, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных требований в части, исходя из следующего.

В соответствии со ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В силу ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

В силу 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 соответствии со ст.ст. 809-811 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором займа, заимодавец имеет право на получение с заемщика процентов на сумму займа в размерах и в порядке, определенных договором. Отсутствие иного соглашения проценты выплачиваются ежемесячно до дня возврата суммы займа. Заемщик обязан возместить займодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа.

В ходе судебного разбирательства установлено, что 28.09.2015 года между ПАО Сбербанк в лице филиала Московский банк ПАО Сбербанк и Вершининой М.В. заключен Кредитный договор № 47802008, по условиям которого Кредитор предоставил заемщику кредит в размере 875 000 руб. на приобретение земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное пользование: для садоводства, общая площадь 60 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, пос.Ермолинское, СНТ «Малыш», д.Холмы, уч.20, кадастровый номер 50:08:0040217:473; нежилого строения (дачный дом), общая площадь 31,4 кв.м., адрес: Истринский район, пос.Ермолинское, СНТ «Малыш», д.Холмы, уч.20, кадастровый номер 50:08:0040217:778.

Факт предоставления кредита подтверждается выпиской по лицевому счету, открытому на имя ответчика.

В нарушение принятых на себя обязательств, ответчик несвоевременно вносила платежи по кредитному договору, допускала просрочки внесения платежей, в связи с чем, за ней образовалась задолженность по кредитному договору.

Истцом направлено требование о досрочном возврате кредита, начисленных процентов и суммы неустойки, которое до настоящего времени не исполнено, доказательств погашения задолженности в полном объеме ответчиком не представлено.

Таким образом, в нарушение принятых на себя обязательств ответчик обязательства по возврату кредита и уплате процентов не исполнила, в связи с чем, истец заявил законное требование об исполнении обязательств по возврату кредита. Расчет задолженности, представленный истцом, проверен судом, является арифметически верным, соответствующим условиям кредитного договора.

В силу ст. 450 ГК РФ, изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:1) при существенном нарушении договора другой стороной; 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

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 расчету задолженность по кредитному договору № 47802008 составляет 697 548 руб. 07 коп., в том числе: неустойка за просроченные проценты в размере 2 768 руб. 46 коп., неустойка за просроченный основной долг в размере 4 606 руб. 96 коп., просроченные проценты в размере 45 403 руб. 31 коп., просроченный основной долг в размере 619 430 руб. 91 коп., неустойка за неисполнение условий договора в размере 25 338 руб. 43 коп.

Доказательств, опровергающих факт неисполнения условий договора, ответчиком не представлено, что также подтверждается представленным суду расчетом задолженности и направленным на адрес ответчика требованием о возврате задолженности.

Таким образом поскольку Вершинина М.В. не исполняет надлежащим образом обязательства по кредитному договору, чем нарушает его условия, то суд взыскивает с ответчика в пользу истца сумму неустойки за просроченные проценты в размере 2 768 руб. 46 коп., неустойку за просроченный основной долг в размере 4 606 руб. 96 коп., просроченные проценты в размере 45 403 руб. 31 коп., просроченный основной долг в размере 619 430 руб. 91 коп.

Также учитывая изложенное, суд приходит к выводу об обоснованности требований истца, однако в соответствии со ст. 333 ГК РФ суд считает возможным уменьшить размер взыскиваемой неустойки за неисполнение условий договора соразмерно последствиям нарушения обязательств.

Согласно ч. 1 ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Гражданское законодательство предусматривает неустойку (штраф) в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право ее снижения предоставлено суду в целях устранения явной её несоразмерности последствиям нарушения обязательств, независимо от того, является неустойка законной или договорной. При этом, применительно ко взысканию неустойки (штрафа), под последствиями нарушения обязательств следует понимать не имущественные потери, а нарушенный интерес кредитора.

Учитывая обстоятельства дела и размер предоставленного кредита, суд полагает размер неустойки несоразмерным последствиям нарушения обязательств и полагает необходимым применить положения ст. 333 ГК РФ, снизив размер неустойки до 15 000 руб.

Обеспечением обязательств по кредитному договору является залог земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное пользование: для садоводства, общая площадь 60 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, пос.Ермолинское, СНТ «Малыш», д.Холмы, уч.20, кадастровый номер 50:08:0040217:473; нежилого строения (дачный дом), общая площадь 31,4 кв.м., адрес: Истринский район, пос.Ермолинское, СНТ «Малыш», д.Холмы, уч.20, кадастровый номер 50:08:0040217:778.

На основании ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" квартира в обеспечение обязательств, принятых по вышеуказанному кредитному договору, считается находящейся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки на квартиру. При этом фио становится залогодателем, а Банк - залогодержателем объекта долевого строительства. Права Банка по кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона и право залога на квартиру, обременяемую ипотекой в силу закона) могут быть удостоверены закладной.

Государственная регистрация ипотеки в силу закона произведена регистрирующим органом, о чем свидетельствует соответствующие штампы на договоре.

В соответствии со ст. 334 ГК РФ 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 имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом.

Согласно ст. 348 ГК РФ право кредитора (залогодержателя) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства обратить взыскание на заложенное имущество. Как следует из ст. 350 ГК РФ реализация заложенного имущества, на которое взыскание обращено на основании решения суда, в соответствии со ст. 349 ГК РФ, осуществляется путем продажи с публичных торгов.

В соответствии со ст. 3 Закона об ипотеке, ст. 337 ГК РФ 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.

Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества.

Согласно ст. 54 Закона об ипотеке принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем суммы, подлежащие уплате залогодержателю из стоимости заложенного имущества, за исключением сумм расходов по охране и реализации имущества, которые определяются по завершении его реализации. Для сумм, исчисляемых в процентном отношении, должны быть указаны сумма, на которую начисляются проценты, размер процентов и период, за который они подлежат начислению; 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 настоящего Федерального закона.

Учитывая, что требования кредитора должником не исполняются, суд в соответствии со ст.ст. 349, 350 ГК РФ считает возможным удовлетворить требование кредитора и обратить взыскание на предмет залога.

Стоимость предмета залога определена сторонами на момент заключения кредитного договора в размере 1 145 866 руб. 50 коп., соответственно в качестве начальной продажной стоимости подлежит установлению цена 1 273 185 руб.

В силу ст. 98 ГПК РФ, в пользу ПАО Сбербанк в лице филиала Московский банк ПАО Сбербанк с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина в размере 22 175 руб. 48 коп.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования ПАО Сбербанк в лице филиала Московский банк ПАО Сбербанк к Вершининой Марине Валерьевне о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности, обращении взыскания на предмет ипотеки - удовлетворить частично.

Расторгнуть кредитный договор № 47802008 от 28 сентября 2015 года, заключенный между ПАО Сбербанк в лице филиала Московский банк ПАО Сбербанк и Вершининой Мариной Валерьевной.

Взыскать с Вершининой Марины Валерьевны в пользу ПАО Сбербанк в лице филиала Московский банк ПАО Сбербанк сумму неустойки за просроченные проценты в размере 2 768 руб. 46 коп., неустойку за просроченный основной долг в размере 4 606 руб. 96 коп., просроченные проценты в размере 45 403 руб. 31 коп., просроченный основной долг в размере 619 430 руб. 91 коп., неустойку за неисполнение условий договора в размере 15 000 руб., расходы по уплате государственной пошлины в размере 22 175 руб. 48 коп.

Обратить взыскание на предмет залога - земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное пользование: для садоводства, общая площадь 60 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, пос.Ермолинское, СНТ «Малыш», д.Холмы, уч.20, кадастровый номер 50:08:0040217:473; нежилое строение (дачный дом), общая площадь 31,4 кв.м., адрес: Истринский район, пос.Ермолинское, СНТ «Малыш», д.Холмы, уч.20, кадастровый номер 50:08:0040217:778, принадлежащие Вершининой Марине Валерьевне, установив начальную продажную цену заложенного имущества в размере 1 273 185 руб., установив способ реализации заложенного имущества путем продажи с публичных торгов.

В удовлетворении остальной части иска - отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Тушинский районный суд в течение месяца.

Судья фио

Решение в окончательной форме составлено 02 июля 2021 года.

# УИД 77RS0029-02-2021-007114-60

# РЕШЕНИЕ

# Именем Российской Федерации

24 июня 2021 года г. Москва

# Тушинский районный суд г. Москвы

в составе председательствующего судьи Багринцевой Н.Ю.,

при секретаре фио,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-3288/2021 по иску ПАО Сбербанк в лице филиала Московский банк ПАО Сбербанк к Вершининой Марине Валерьевне о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности, обращении взыскания на предмет ипотеки,

руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования ПАО Сбербанк в лице филиала Московский банк ПАО Сбербанк к Вершининой Марине Валерьевне о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности, обращении взыскания на предмет ипотеки - удовлетворить частично.

Расторгнуть кредитный договор № 47802008 от 28 сентября 2015 года, заключенный между ПАО Сбербанк в лице филиала Московский банк ПАО Сбербанк и Вершининой Мариной Валерьевной.

Взыскать с Вершининой Марины Валерьевны в пользу ПАО Сбербанк в лице филиала Московский банк ПАО Сбербанк сумму неустойки за просроченные проценты в размере 2 768 руб. 46 коп., неустойку за просроченный основной долг в размере 4 606 руб. 96 коп., просроченные проценты в размере 45 403 руб. 31 коп., просроченный основной долг в размере 619 430 руб. 91 коп., неустойку за неисполнение условий договора в размере 15 000 руб., расходы по уплате государственной пошлины в размере 22 175 руб. 48 коп.

Обратить взыскание на предмет залога - земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное пользование: для садоводства, общая площадь 60 кв.м., адрес: Московская область, Истринский район, пос.Ермолинское, СНТ «Малыш», д.Холмы, уч.20, кадастровый номер 50:08:0040217:473; нежилое строение (дачный дом), общая площадь 31,4 кв.м., адрес: Истринский район, пос.Ермолинское, СНТ «Малыш», д.Холмы, уч.20, кадастровый номер 50:08:0040217:778, принадлежащие Вершининой Марине Валерьевне, установив начальную продажную цену заложенного имущества в размере 1 273 185 руб., установив способ реализации заложенного имущества путем продажи с публичных торгов.

В удовлетворении остальной части иска - отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Тушинский районный суд в течение месяца.

Судья фио