**УИД № 77RS0003-02-2021-008754-10**

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**РЕШЕНИЕ**

адрес 16 сентября 2021 года

Бутырский районный суд адрес

в составе председательствующего судьи Бойковой А.А.,

при секретаре фио,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-4329/21 по иску ПАО «Сбербанк России» в лице филиала – Московского банка ПАО Сбербанк к Забелкиной К.М., Баранову М.А. о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности, обращении взыскания на заложенное имущество,

**установил:**

ПАО «Сбербанк России» в лице филиала – Московского банка ПАО Сбербанк обратилось в суд с иском к Забелкиной К.М., Баранову М.А. о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности, обращении взыскания на заложенное имущество, ссылаясь на то, что 26.11.2018 между сторонами заключен кредитный договор № 93498932, по которому Забелкиной К.М. и Баранову М.А. был предоставлен кредит по программе «приобретение готового жилья» в сумме сумма на срок 162 месяца под 9,40% годовых для приобретения в собственность заемщиков квартиры. Обеспечением исполнения обязательств по кредитному договору является залог объекта недвижимого имущества – квартиры № 67, расположенной по адресу: адрес, общей площадью 45,30 кв.м, кадастровый номер 77:02:0008008:2634. В течение срока действия договора заемщиками неоднократно нарушались условия кредитного договора в части сроков и сумм ежемесячных платежей, в связи с чем, образовалась просроченная задолженность по кредиту. По состоянию на 01.06.2021 долг перед Банком составляет сумма, из которых: сумма - просроченный основной долг, сумма - просроченные проценты, сумма - неустойка за просроченный основной долг, сумма - неустойка за просроченные проценты, сумма – неустойка за неисполнение условий договора. Истец просит расторгнуть кредитный договор № 93498932 от 26.11.2018, заключенный между ПАО «Сбербанк России» в лице филиала – Московского банка ПАО Сбербанк и Забелкиной К.М., Барановым М.А., ввиду существенного нарушения его условий ответчиками, взыскать с последних солидарно задолженность по кредиту в сумме сумма, возместить расходы по уплате государственной пошлины в размере сумма, а также обратить взыскание на заложенное имущество путем его реализации с публичных торгов по установленной начальной продажной цене в размере сумма, определенной в отчете об оценке.

Истец явку представителя в судебное заседание не обеспечил, извещался надлежащим образом, в материалах дела имеется ходатайство истца о рассмотрении дела в отсутствие его представителя.

Ответчики в судебное заседание не явились, извещены в соответствии со ст. 118 ГПК РФ по месту жительства, о причинах неявки суду не сообщили, возражений на иск не представили.

В соответствии с ч.ч. 4, 5 ст. 167 ГПК РФ решение по делу постановлено в отсутствие лиц, участвующих в деле.

Исследовав письменные доказательства, суд приходит к следующему.

В соответствии со [ст. ст. 309](consultantplus://offline/ref=A9A93E9F41A84B6C682C518B68F91753F5EB0F350AE77BAD245534C858B249176ACE4B6B157264ECg32FK), [310](consultantplus://offline/ref=A9A93E9F41A84B6C682C518B68F91753F5EB0F350AE77BAD245534C858B249176ACE4B6B157660gE2BK) ГПК 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. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с положениями [ст. ст. 809](consultantplus://offline/ref=A9A93E9F41A84B6C682C518B68F91753F6E2073209E77BAD245534C858B249176ACE4B6B157265ECg32AK) - [811](consultantplus://offline/ref=A9A93E9F41A84B6C682C518B68F91753F6E2073209E77BAD245534C858B249176ACE4B6B157265EDg328K), [81](consultantplus://offline/ref=A9A93E9F41A84B6C682C518B68F91753F5EB0F350AE77BAD245534C858B249176ACE4B6B157365EEg326K)9 Гражданского кодекса РФ (далее 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; заемщик обязан возвратить заимодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа; 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.

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 за пользование ею, а также предусмотренные кредитным договором иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита.

Из материалов дела видно и установлено судом, что 26.11.2018 между ПАО «Сбербанк России» в лице филиала – Московского банка ПАО Сбербанк и Забелкиной К.М., Барановым М.А. заключен кредитный договор № 93498932 по программе «Приобретение готового жилья» с целью приобретения объекта недвижимости - квартиры № 67, расположенной по адресу: адрес, общей площадью 45,30 кв.м, кадастровый номер 77:02:0008008:2634.

В соответствии с условиями кредитного договора Банк предоставил Заемщикам кредит в сумме сумма на срок 162 месяца под 9,40% годовых с уплатой ежемесячно начисленных процентов в составе аннуитентного платежа в соответствии с графиком платежей.

Согласно адрес договора за несвоевременное перечисление платежа в счет погашения Кредита и/или уплату Процентов за пользование Кредитом (в соответствии с п. 3.3 Общих условий кредитования) в размере 7,5% годовых (соответствует размеру ключевой ставки Банка России, действующей на дату заключения Договора) с 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 адрес договора стороны предусмотрели обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору, которым является ипотека в силу закона; в ипотеку заемщиками передана квартира № 67, расположенная по адресу: адрес, общей площадью 45,30 кв.м, кадастровый номер 77:02:0008008:2634.

Согласно представленному истцом расчету, который принимается судом, поскольку он арифметически и методологически верен, соответствует договору, по состоянию на 01.06.2021 долг ответчиков перед Банком составляет сумма, из которых: сумма - просроченный основной долг, сумма - просроченные проценты, сумма - неустойка за просроченный основной долг, сумма - неустойка за просроченные проценты, сумма – неустойка за неисполнение условий договора; доказательств обратного ответчиками суду не представлено.

Требования Банка №№ 771507139213, 771104436372 от 29.04.2021 о досрочном возврате суммы кредита, процентов, неустойки и расторжении договора ответчики не исполнили.

В соответствии с п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной.

При установленных обстоятельствах, руководствуясь вышеуказанными нормами материального права, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований Банка о расторжении кредитного договора № 93498932 от 26.11.2018, заключенного между ПАО «Сбербанк России» в лице филиала – Московского банка ПАО Сбербанк и Забелкиной К.М., Барановым М.А., взыскании солидарно с Забелкиной К.М., фио в пользу Банка задолженности по кредитному договору в размере сумма, поскольку факт существенного нарушения ответчиками условий договора нашел свое подтверждение, равно как и сумма задолженности.

В силу ст.ст. 348-350 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 осуществляется по решению суда, если соглашением залогодателя и залогодержателя не предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.

Реализация заложенного имущества, на которое взыскание обращено на основании решения суда, осуществляется путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном настоящим Кодексом и процессуальным [законодательством](consultantplus://offline/ref=26DF5C96896AA6F9CCFB99A33A524A6BDC81B1E1B217BD1D932D5182AF7F5D9A219AF29D5BDCED10B68FA64C8148D18219C25E2007CF83A4n8z8I), если законом или соглашением между залогодержателем и залогодателем не установлено, что реализация предмета залога осуществляется в порядке, установленном [абзацами вторым](consultantplus://offline/ref=26DF5C96896AA6F9CCFB99A33A524A6BDC8CBFE4B714BD1D932D5182AF7F5D9A219AF29452DFE145E1C0A710C71EC28013C25C291BnCzCI) и [третьим пункта 2 статьи 350.1](consultantplus://offline/ref=26DF5C96896AA6F9CCFB99A33A524A6BDC8CBFE4B714BD1D932D5182AF7F5D9A219AF29452D8E145E1C0A710C71EC28013C25C291BnCzCI) настоящего Кодекса.

В силу [ст. 56](consultantplus://offline/ref=74E2FB39C3E70FED000ACD9CE930D93D0130740A5554BA6365CAC953A4D43F6FE0F955680AC5F595E4039EABD6CDAEF72A40BD66237F1ED6cB7FM) Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее Закон об ипотеке) имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращается взыскание, должно быть реализовано путем продажи с публичных торгов.

Положениями [п. 2 ст. 54](consultantplus://offline/ref=74E2FB39C3E70FED000ACD9CE930D93D0130740A5554BA6365CAC953A4D43F6FE0F955680AC5F293E9039EABD6CDAEF72A40BD66237F1ED6cB7FM) Закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" установлено, что 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.

В ипотеку Банку заемщиками передана квартира № 67, расположенная по адресу: адрес, общей площадью 45,30 кв.м, кадастровый номер 77:02:0008008:2634.

В соответствии с адрес договора залоговая стоимость Объекта недвижимости устанавливается в размере 90% от его стоимости в соответствии с отчетом об оценке стоимости объекта недвижимости.

Согласно отчету об оценке ООО «АДН Консалт-Международный центр оценки и финансовых консультаций» № 3510НСБ-2018 от 05.11.2018 рыночная стоимость квартиры № 67, расположенной по адресу: адрес, общей площадью 45,30 кв.м, кадастровый номер 77:02:0008008:2634, составляет сумма; соответственно 90% от данной стоимости составляет сумма

Иного отчета на дату рассмотрения спора сторонами суду не представлено.

Судом установлено, что сумма неисполненного заемщиком обязательства составляет более 5% от стоимости ипотеки, что в силу п. 1 ст. 54.1 ФЗ «Об ипотеке» является существенным нарушением обеспеченного ипотекой обязательства, а размер требований истца – соразмерен стоимости заложенного имущества, ввиду чего указанные обстоятельства являются безусловным основанием для обращения взыскания на заложенное имущество, а потому требования истца в этой части обоснованы и удовлетворяются судом.

Согласно ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, пропорционально удовлетворённым судом требованиям.

Таким образом, с ответчиков в пользу истца солидарно следует присудить сумма в счет расходов по уплате государственной пошлины, поскольку требования истца удовлетворены судом.

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

**решил:**

исковые требования ПАО «Сбербанк России» в лице филиала – Московского банка ПАО Сбербанк к Забелкиной К.М., Баранову М.А. о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности, обращении взыскания на заложенное имущество – удовлетворить.

Расторгнуть кредитный договор № 93498932 от 26.11.2018, заключенный между ПАО «Сбербанк России» в лице филиала – Московского банка ПАО Сбербанк и Забелкиной К.М., Барановым М.А.

Взыскать солидарно с Забелкиной К.М., фио в пользу ПАО «Сбербанк России» в лице филиала – Московского банка ПАО Сбербанк сумма в счет задолженности по кредитному договору, а также сумма в счет расходов по уплате государственной пошлины.

Обратить взыскание на заложенное имущество – квартиру № 67, расположенную по адресу: адрес, общей площадью 45,30 кв.м, кадастровый номер 77:02:0008008:2634, путем реализации с публичных торгов по установленной начальной продажной цене в размере сумма

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

Судья:

Решение суда в окончательной форме принято 22.09.2021

**УИД № 77RS0003-02-2021-008754-10**

**резолютивная часть в соответствии со ст. 193 ГПК РФ**

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**РЕШЕНИЕ**

адрес 16 сентября 2021 года

Бутырский районный суд адрес

в составе председательствующего судьи Бойковой А.А.,

при секретаре фио,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-4329/21 по иску ПАО «Сбербанк России» в лице филиала – Московского банка ПАО Сбербанк к Забелкиной К.М., Баранову М.А. о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности, обращении взыскания на заложенное имущество,

руководствуясь ст.ст. 193,199 ГПК РФ, суд

**решил:**

исковые требования ПАО «Сбербанк России» в лице филиала – Московского банка ПАО Сбербанк к Забелкиной К.М., Баранову М.А. о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности, обращении взыскания на заложенное имущество – удовлетворить.

Расторгнуть кредитный договор № 93498932 от 26.11.2018, заключенный между ПАО «Сбербанк России» в лице филиала – Московского банка ПАО Сбербанк и Забелкиной К.М., Барановым М.А.

Взыскать солидарно с Забелкиной К.М., фио в пользу ПАО «Сбербанк России» в лице филиала – Московского банка ПАО Сбербанк сумма в счет задолженности по кредитному договору, а также сумма в счет расходов по уплате государственной пошлины.

Обратить взыскание на заложенное имущество – квартиру № 67, расположенную по адресу: адрес, общей площадью 45,30 кв.м, кадастровый номер 77:02:0008008:2634, путем реализации с публичных торгов по установленной начальной продажной цене в размере сумма

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

Судья: