РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

09 ноября 2020 года город Москва

Зюзинский районный суд города Москвы в составе председательствующего судьи Е.Ю. Игнатьевой, при секретаре А.В. Бондаренко,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-5052/2020 по иску Публичного акционерного общества «Сбербанк России» в лице филиала – Московского банка ПАО Сбербанк к Аббакумовой Ирине Алексеевне, Аббакумову Сергею Ивановичу о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество,

УСТАНОВИЛ:

ПАО «Сбербанк России» в лице филиала Московского банка ПАО Сбербанк обратилось в суд с иском к Аббакумовой И.А., Аббакумову С.И. о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество, мотивируя свои требования тем, что в соответствии с кредитным договором № 47821200 от 03.11.2015 г. ПАО Сбербанк (ранее ОАО «Сбербанк России») является кредитором, а Аббакумов Сергей Иванович, Аббакумова Ирина Сергеевна - созаемщиками по ипотечному кредиту в сумме 2 734 900, 00 рублей. Кредит выдавался на приобретение объекта недвижимсти, а именно - земельный участок, находящийся по адресу: Московская область, Ленинский район, Молоковский с.о., СХПК «Колхоз-племзавод им М. Горького, участок находится примерно в 1070 м по направлению на юго-запад от южной окраины с. Остров, общая площадь 639 кв. м. на срок 120 месяцев под 14,75 процента годовых.

Согласно п. 10 Кредитного договора, в качестве обеспечения своевременного и полного исполнения обязательств по Кредитному договору созаёмщики предоставляют кредитору: земельный участок кадастровый номер 50:21:0050404:568, находящийся по адресу Московская область, Ленинский район, Молоковский с.о., СХПК «Колхоз-племзавод им М. Горького, участок находится примерно в 1070 м по направлению на юго-запад от южной окраины с. Остров, общая площадь 639 кв. м.

03 ноября 2015 года между Фатьяновой Екатериной Игоревной и Аббакумовым Сергеем Ивановичем был заключен договор купли-продажи земельного участка кадастровый номер 50:21:0050404:568, находящегося по адресу: Московская область, Ленинский район, Молоковский с.о., СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького, участок находится примерно в 1070 м по направлению на юго-запад от южной окраины с. Остров, общая площадь 639 кв. м.

В соответствии с Отчетом № 2487351/1-190614-743 от 01.07.2019 года рыночная стоимость земельного участка, находящейся в залоге, составляет 2 180 000 рублей, таким образом, залоговая стоимость квартиры составляет 1 744 000 руб.

По состоянию на 26.02.2019 года задолженность Ответчиков составляет 2 060 310,22 рублей в том числе: просроченная ссудная задолженность - 1 898 862,92 рублей; просроченные проценты - 143 726,95 рублей; просроченные на просроченный основной долг - 3 559, 40 рублей; неустойка по кредиту - 5 982,19 рублей; неустойка за просроченные проценты - 8 178,76 рублей.

25 января 2019 года Аббакумову С.И. направлено письмо с требованием о досрочном возврате суммы кредита, процентов за пользование кредитом и уплате неустойки и расторжении договора. Данное требование до настоящего момента не выполнено.

Истец просит расторгнуть кредитный договор № 47821200 от 03.11.2015 года; взыскать солидарно Аббакумова Сергея Ивановича, Аббакумовой Ирины Алексеевны в пользу Публичного акционерного общества «Сбербанк России» задолженность по кредитному договору № 47821200 от 03.11.2015 года в сумме 2 060 310,22, расходы истца по оплате государственной пошлины в сумме 18 501,55 рублей; обратить взыскание на предмет залога - земельный участок, находящийся по адресу: Московская область, Ленинский район, Молоковский с/о., СХПК «Колхоз- племзавод им М. Горького, участок находится примерно в 1070 м по направлению на юго-запад от южной окраины с. Остров, общая площадь 639 кв.м. +/- 18 кв.м. кадастровый номер 50:21:0050404, установив начальную продажную цену предмета залога с учетом п. 4 ч. 2 ст. 54 ФЗ «Об ипотеке» равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика, то есть в размере 1 744 000 рублей (2 180 000/100x80).

Представитель истца ПАО «Сбербанк России» в лице филиала Московского банка ПАО Сбербанк в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте слушания дела извещен надлежащим образом, представил заявление с просьбой рассмотреть дело в отсутствии представителя истца.

Ответчики Аббакумова И.А., Аббакумов С.И. в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте слушания дела извещались, судом неоднократно направлялись в адрес ответчиков судебные извещения, о чем имеются соответствующие сведения, суд приходит к выводу о том, что ответчики извещены надлежащим образом о дате времени и месте слушания дела. В силу ч. 4 ст. 167 ГПК РФ суд вправе рассмотреть дело в отсутствие ответчика, извещенного о времени и месте судебного заседания, если он не сообщил суду об уважительных причинах неявки и не просил рассмотреть дело в его отсутствие. Учитывая, что ответчики не сообщили суду об уважительных причинах неявки и не просили рассмотреть дело в их отсутствие, суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствии ответчиков.

Суд постановил возможным слушание дела в отсутствии представителя истца, ответчиков, извещенных о дате, времени и месте слушания дела надлежащим образом.

Исследовав письменные материалы дела, оценив доказательства в их совокупности, суд находит исковые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст. ст. 309, 310 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](consultantplus://offline/ref=6D0012BD5E7B1DA1B5D903036510311B1C8B300E0CD2472CE6E051B87A2A0ABB4796A4FC63F70B81EAp6H) или иными обычно предъявляемыми требованиями. 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 соответствии со ст. 819 ГК РФ по кредитному договору [банк](consultantplus://offline/ref=2FA3DC77F7D5862D727969F6564C37DDF2E7A8C53EB0CEBBBCF27CDDF27D74663649F989ACC5C2D07EZCO) 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 силу ст. 810 ГК РФ заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа.

В судебном заседании установлено, что в соответствии с кредитным договором № 47821200 от 03.11.2015 г. ПАО Сбербанк (ранее ОАО «Сбербанк России») является кредитором, а Аббакумов Сергей Иванович, Аббакумова Ирина Сергеевна - созаемщиками по ипотечному кредиту в сумме 2 734 900, 00 рублей. Кредит выдавался на приобретение объекта недвижимсти, а именно - земельный участок, находящийся по адресу: Московская область, Ленинский район, Молоковский с.о., СХПК «Колхоз-племзавод им М. Горького, участок находится примерно в 1070 м по направлению на юго-запад от южной окраины с. Остров, общая площадь 639 кв. м. на срок 120 месяцев под 14,75 процента годовых.

В соответствии с условиями кредитного договора погашение кредита и уплата процентов за пользование производится заёмщиком ежемесячно аннуитетными платежами в соответствии с графиком платежей.

В соответствии с пунктом 12 Кредитного договора за несвоевременное перечислении платежа в погашение кредита и/или уплату процентов за пользование кредитом (в соответствии с п. 3.3. общих условий кредитования) в размере 20 (двадцать) % годовых с суммы просроченного платежа за период просрочки с даты, следующей за датой наступления исполнения обязательства, установленной договором, по дату по погашения просроченной задолженности по договору (включительно).

Согласно п. 10 Кредитного договора, в качестве обеспечения своевременного и полного исполнения обязательств по Кредитному договору созаёмщики предоставляют кредитору: земельный участок кадастровый номер 50:21:0050404:568, находящийся по адресу Московская область, Ленинский район, Молоковский с.о., СХПК «Колхоз-племзавод им М. Горького, участок находится примерно в 1070 м по направлению на юго-запад от южной окраины с. Остров, общая площадь 639 кв. м.

03 ноября 2015 года между Фатьяновой Екатериной Игоревной и Аббакумовым Сергеем Ивановичем был заключен договор купли-продажи земельного участка кадастровый номер 50:21:0050404:568, находящегося по адресу: Московская область, Ленинский район, Молоковский с.о., СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького, участок находится примерно в 1070 м по направлению на юго-запад от южной окраины с. Остров, общая площадь 639 кв. м.

В соответствии с п. 1 ст. 77 Федерального закона от «Об ипотеке», если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, 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.

В соответствии с п. 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 залегом обязательства по обстоятельствам, за которые он отвечает.

Согласно норме абз. 5 п. 1 ст. 54.1 Закона об ипотеке обращение взыскания на недвижимое имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более трех раз в течение 12 месяцев, даже при условии, что каждая просрочка незначительна.

Следовательно, Банк, будучи залогодержателем земельного участка, может обратить на нее взыскание.

В соответствии со ст. 50 Закона об ипотеке залогодержатель вправе обратить взыскание на заложенное имущество, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченных им обязательств.

Нормой ст. 51 Закона об ипотеке установлено, что взыскание по требованиям залогодержателя обращается на заложенное недвижимое имущество по решению суда, за исключением случаев, когда в соответствии со статьей 55 Закона об ипотеке допускается удовлетворение таких требований без обращения в суд.

Поскольку соглашение об удовлетворении требований залогодержателя по Кредитному договору без обращения в суд не заключено, залогодержатель заявил исковое требование об обращении взыскания на земельный участок, как предмет ипотеки в силу закона.

Согласно ст. 54 Закона об ипотеке суд, принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, также должен определить способ реализации имущества.

В соответствии с Отчетом № 2487351/1-190614-743 от 01.07.2019 года рыночная стоимость земельного участка, находящейся в залоге, составляет 2 180 000 рублей, таким образом, залоговая стоимость квартиры составляет 1 744 000 руб.

По состоянию на 26.02.2019 года задолженность Ответчиков составляет 2 060 310,22 рублей в том числе: просроченная ссудная задолженность - 1 898 862,92 рублей; просроченные проценты - 143 726,95 рублей; просроченные на просроченный основной долг - 3 559, 40 рублей; неустойка по кредиту - 5 982,19 рублей; неустойка за просроченные проценты - 8 178,76 рублей.

В соответствии со ст.ст. 809-811 ГК РФ заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа в сроки и в порядке, которые предусмотрены договором займа, при этом займодавец имеет право на получение с заемщика процентов на сумму займа в размерах и в порядке, определенных договором, а в случаях, когда заемщик не возвращает в срок сумму займа, на эту сумму подлежат уплате проценты (неустойка) в размере, предусмотренном договором, со дня, когда она должна была быть возвращена, до дня ее возврата займодавцу независимо от уплаты процентов, предусмотренных п. 1 ст. 809 ГК РФ.

В соответствии с п. 2 ст. 811 ГК РФ, если договором займа предусмотрено возвращение займа по частям, то при нарушении заемщиком срока, установленного для возврата очередной части займа, займодавец вправе потребовать досрочного возврата всей оставшейся суммы займа вместе с причитающимися процентами.

При этом, поручители отвечают перед кредитором в том же объеме, что и заемщик, включая уплату процентов, возмещение судебных издержек по взысканию долга и других убытков кредитора, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства заемщиком.

25 января 2019 года Аббакумову С.И. направлено письмо с требованием о досрочном возврате суммы кредита, процентов за пользование кредитом и уплате неустойки и расторжении договора. Данное требование до настоящего момента не выполнено.

Согласно п. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон Кредитный договор может быть расторгнут по решению суда при существенном нарушении Кредитного договора другой стороной. Существенным признается нарушение Кредитного 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 Кредитного договора. Нарушения, допущенные при исполнении обязательств по возврату кредита, являются существенными для Банка. Кроме того, Банк, в соответствии с требованиями ЦБ РФ, изложенными в Положении от 28.06.2017 №590-П "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности" обязан формировать резервы на возможные потери по ссудам, что дополнительно отвлекает ресурсы Банка и лишает Банк финансовой выгоды, на которую Банк был вправе рассчитывать при заключении Кредитного договора.

Указанный расчет, представленный истцом, судом проверен и признан правильным, поскольку составлен в соответствии с условиями кредитного договора и действующего законодательства, не был оспорен в судебном заседании.

Суд приходит к выводу, что факт наличия у ответчиков перед истцом задолженности подтвержден материалами дела, а размер взыскиваемой неустойки соразмерен последствиям нарушения обязательства.

На основании вышеизложенного, учитывая, что кредитная задолженность ответчиком не погашена по настоящее время, суд приходит к выводу, что требования истца подлежат удовлетворению в полном объеме.

Истец понес расходы по уплате госпошлины в размере 10041 руб. 71 коп., которые в силу ст. 98 ГПК РФ суд полагает взыскать с ответчиков солидарно в пользу истца.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Публичного акционерного общества «Сбербанк России» в лице филиала – Московского банка ПАО Сбербанк к Аббакумовой Ирине Алексеевне, Аббакумову Сергею Ивановичу о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество удовлетворить.

Расторгнуть кредитный договор № 47821200, заключенный 03.11.2015 г. между Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» в лице филиала – Московского банка ПАО Сбербанк и Аббакумовой Ириной Алексеевной, Аббакумовым Сергеем Ивановичем.

Взыскать солидарно с Аббакумовой Ирины Алексеевны, Аббакумову Сергея Ивановича в пользу Публичного акционерного общества «Сбербанк России» в лице филиала – Московского банка ПАО Сбербанк задолженность по кредитному договору в сумме 2060310 руб. 22 коп., расходы по уплате госпошлины в возврат в размере 18501 руб. 55 коп., а всего 2078811 (два миллиона семьдесят восемь тысяч восемьсот одиннадцать) руб. 77 коп.

Обратить взыскание на предмет залога - земельный участок, находящийся по адресу: Московская область, Ленинский район, Молоковский с/о., СХПК «Колхоз- племзавод им М. Горького, участок находится примерно в 1070 м по направлению на юго-запад от южной окраины с. Остров, общая площадь 639 кв.м. +/- 18 кв.м. кадастровый номер 50:21:0050404, принадлежащий Аббакумовой Ирине Алексеевне, установив начальную продажную цену предмета залога в размере 1744000 (один миллион семьсот сорок четыре тысячи) руб.

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

Судья: