дело № 2-5304/2016

**РЕШЕНИЕ**

**Именем Российской Федерации**

16 декабря 2016 года город Москва Таганский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи   
Орловой М.Е.,

при секретаре Линник О.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-5304/2016 по иску Публичного акционерного общества «Сбербанк России» в лице филиала – Московского банка к Большешаповой М. П. и Иванову А. А. о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности по кредитному договору и обращении взыскания на заложенное имущество,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец Публичное акционерное общество «Сбербанк России» в лице филиала – Московского Банка обратился в суд с иском к Большешаповой М.П. и Иванову А.А. о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности по кредитному договору и обращении взыскания на заложенное имущество, указывая в обоснование иска, что 10 августа 2010 года между ПАО Сбербанк (ранее ОАО «Сбербанк России») и Большешаповой М.П., Ивановым А.А. был заключен кредитный договор №, согласно которому Банк предоставил заемщикам кредит в размере 2 200 000,00 рублей на срок по 10 августа 2030 года под 14,25 % годовых. Кредит предоставлялся на приобретение объекта недвижимости: квартиры, расположенной по адресу:

С использованием кредитных средств заемщиками Большешаповой М.П., Ивановым А.А. приобретена в собственность квартира, расположенная по адресу: Квартира приобретена заемщиками на основании договора купли-продажи от 10.08.2010 года.

Государственная регистрация права собственности заемщиков на квартиру на основании договора купли-продажи от 10.08.2010 года подтверждена свидетельством () о государственной регистрации права собственности (далее – Свидетельства), выданными 13 августа 2010 года. В связи с тем, что ответчики обязательства по кредитному договору надлежащим образом не исполняют, банк просит расторгнуть кредитный договор № от 10 августа 2010 года, заключенный между ОАО «Сбербанк России» и Большешаповой М.П. и Ивановым А.А., взыскать с ответчиков солидарно задолженность по кредитному договору в размере 1 438 771 руб. 16 коп., из которых: 1 353 731 руб. 12 коп. – основной долг, 80 067 руб. 62 коп. – проценты, 4 972 руб. 42 коп. – неустойка, а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 27 393 руб. 86 коп., обратить взыскание на предмет залога – квартиру, расположенную по адресу:, принадлежащую на праве совместной собственности Большешаповой М.П. и Иванову А.А., установив начальную цену продажи предмета залога в размере 2 471 647 руб. 20 коп., определив способ реализации путем продажи с публичных торгов.

В настоящее судебное заседание представитель истца ПАО Сбербанк Морозов Р.Д. явился, исковые требования поддержал в полном объеме, просил их удовлетворить.

Ответчики Большешапова М.П. и Иванов А.А. в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте слушания дела извещены своевременно и надлежащим образом, о причинах своей неявки ответчики суд не уведомили, возражений на иск не представили, своих представителей в суд не направили.

Выслушав представителя истца, проверив письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно ст. 309 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 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 параграфом 1 настоящей главы, если иное не предусмотрено правилами настоящего параграфа и не вытекает из существа кредитного договора.

В силу ст. 807 ГК РФ по договору займа одна сторона (займодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или другие вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества.

Согласно ст. 809 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором займа, займодавец имеет право на получение с заемщика процентов на сумму займа в размерах и в порядке, определенных договором. При отсутствии в договоре условия о размере процентов их размер определяется существующей в месте жительства займодавца, а если займодавцем является юридическое лицо, в месте его нахождения ставкой банковского процента (ставкой рефинансирования) на день уплаты заемщиком суммы долга или его соответствующей части.

В соответствии с ч.1 ст. 810 ГК РФ заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором.

Согласно ч. 2 ст. 811 ГК РФ, 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 причитающимися процентами.

В ходе судебного разбирательства из письменных материалов дела установлено, что 10 августа 2010 года между ПАО Сбербанк и Большешаповой М.П., Ивановым А.А. заключен кредитный договор №, по условиям которого кредитор обязуется предоставить заемщику кредит «Ипотечный» в размере 2 200 000 руб. под 14,25 % годовых на приобретение квартиры по адресу:.

Согласно п. 4.4. Кредитного договора при несвоевременном внесении (перечислении) платежа в погашение кредита и/или уплату за пользование кредитом созаемщики уплачивают кредитору неустойку в размере двукратной процентной ставки по договору, действующей на дату возникновения просроченной задолженности по договору (с учетом возможного снижения процентной ставки за пользование кредитом), с суммы просроченного платежа за период просрочки с даты, следующей за датой наступления исполнения обязательства, установленной договором, по дату погашения просроченной задолженности (включительно).

Ответчикам Большешаповой М.П. и Иванову А.А. был предоставлен кредит в размере 2 200 000 руб., однако ответчики исполняют свои обязательства по кредитному договору ненадлежащим образом, в результате чего у них образовалась задолженность.

20.06.2016 г. в адрес ответчиков были направлены требования о досрочном возврате всей суммы задолженности и расторжении договора. Данные требования оставлены ответчиками без внимания, задолженность не погашена.

Указанные обстоятельства подтверждаются доказательствами, имеющимися в материалах дела, не оспариваются сторонами и не вызывают у суда сомнений.

Согласно представленному истцом расчету по состоянию на 01 августа 2016 года сумма задолженности по основному долгу составляет 1 353 731 руб. 12 коп., сумма процентов составляет 80 067 руб. 62 коп., неустойка составляет 4 972 руб. 42 коп., а всего сумма задолженности ответчика перед истцом составила – 1 438 771 руб. 16 коп.

Представленные истцом в подтверждение требований доказательства суд находит достаточными, достоверными, а расчет взыскиваемых сумм обоснованным. Оснований не доверять данному расчету у суда не имеется. Ответчиками расчет истца не опровергнут и не оспорен.

Таким образом, суд находит требования истца о взыскании с ответчиков задолженности по кредитному договору – законными, обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Согласно 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.

В силу требований ч. 3 ст. 425 ГК РФ законом или договором может быть предусмотрено, что окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по договору. Договор, в котором отсутствует такое условие, признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательства.

В соответствии со 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.

Как установлено судом, Большешапова М.П. и Иванов А.А. обязательства по заключенному кредитному договору надлежащим образом не исполняют. Данное обстоятельство суд рассматривает, как существенное нарушение заключенного между сторонами договора, и на основании ст. 451 ГК РФ считает возможным расторгнуть кредитный договор № от 10 августа 2010 года, заключенный между ОАО «Сбербанк России» и Большешаповой М.П., Ивановым А.А.

В соответствии со 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.

В соответствии со ст.334 ГК РФ залог земельных участков, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества (ипотека) регулируется законом об ипотеке. Общие правила о залоге, содержащиеся в настоящем Кодексе, применяются к ипотеке в случаях, когда настоящим Кодексом или законом об ипотеке не установлены иные правила.

В соответствии со ст. 3 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству полностью либо в части, предусмотренном договором об ипотеке.

Ипотека, с условием выплаты процентов, обеспечивает уплату кредитору процентов за пользование кредитом.

Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает также возмещение убытков и/или неустойки вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства; проценты за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченных ипотекой обязательством либо федеральным законом; судебные издержки и иные расходы, вызванные обращением взыскания на заложенное имущество; возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

В соответствии со ст. 50 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», залогодержатель вправе обратить взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества своих требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

В соответствии со ст. 54.1 Закона, если договором об ипотеке 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 трех раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка незначительна.

Согласно ч. 1 ст. 350 ГК РФ, реализация (продажа) заложенного имущества, на которое в соответствии со статьей 349 настоящего Кодекса обращено взыскание, осуществляется в порядке, установленном законом об ипотеке или законом о залоге, если иное не предусмотрено законом.

Согласно п. 4 ч. 2 ст. 54 ФЗ «Об ипотеке» 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.

При установленных обстоятельствах, суд считает необходимым исковые требования ПАО Сбербанк в лице филиала – Московского банка удовлетворить.

При определении начальной продажной цены имущества суд принимает за основу заключение о рыночной стоимости имущества от 21 июня 2016 года, со стороны ответчиков не оспоренное, согласно которому рыночная стоимость предмета залога составляет 3 089 559 руб., в связи с чем устанавливает начальную продажную цену квартиры в размере 80 % от определенной рыночной стоимости, что составляет 2 471 647 руб. 20 коп.

В связи с удовлетворением исковых требований, в силу требований ч.1 ст.98 ГПК РФ, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по уплате государственной пошлины за подачу искового заявления в суд в размере 27 393 руб. 86 коп.

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

**РЕШИЛ:**

Исковые требования удовлетворить в полном объеме.

Расторгнуть кредитный договор № 272464 от 10 августа 2010 года, заключенный между Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» и Большешаповой М. П., Ивановым А. А..

Взыскать солидарно с Большешаповой М. П., Иванова А. А. в пользу Публичного акционерного общества «Сбербанк России» задолженность по кредитному договору размере 1 438 771 руб. 16 коп., а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 27 393 руб. 86 коп., а всего 1 466 165 (один миллион четыреста шестьдесят шесть тысяч сто шестьдесят пять) рублей 02 (две) копейки.

Обратить взыскание на предмет залога: квартиру, расположенную по адресу, принадлежащую на праве общей совместной собственности Большешаповой М. П., Иванову А. А., посредством ее продажи с публичных торгов, установив начальную продажную цену заложенного имущества в размере 2 471 647 (два миллиона четыреста семьдесят одна тысяча шестьсот сорок семь) рублей 20 (двадцать) копеек.

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

Судья: