Судья: Королева С.Ю. Дело № 33-31169/20

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

18 ноября 2020 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда

в составе председательствующего Гербекова Б.И.

судей Максимовой Е.В. и Кнышевой Т.В.,

при секретаре (помощнике) Теребун Е.Н.,

рассмотрела в открытом судебном заседании по докладу судьи Кнышевой Т.В.

гражданское дело № 2-4658/19 по апелляционной жалобе Толстых Д.Ю. и Толстых Е.А. на решение Савеловского районного суда г. Москвы от 03 декабря 2019 г., в редакции определения того же суда от 27 декабря 2019 г., которым постановлено:

исковые требования Публичного акционерного общества «Сбербанк России» удовлетворить; расторгнуть кредитный договор № \*\*\* от 08.06.2012 года, заключенный между Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» и Толстых Д.Ю., Толстых Е.А.; взыскать солидарно с Толстых Д.Ю., Толстых Е.А. в пользу Публичного акционерного общества «Сбербанк России» задолженность по кредитному договору в размере 1895479,92 рублей, государственную пошлину в размере 30 206,64 рублей; обратить взыскание на объект недвижимости - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, адрес объекта: \*\*\*, кадастровый номер \*\*\* и размещенный на нем жилой дом, назначение: жилой дом, 2-этажный, общая площадь 237,40 кв.м, адрес объекта: \*\*\*, кадастровый номер \*\*\*, установить начальную продажную цену заложенного имущества в размере 12113600 рублей, определив способ реализации - путем продажи с публичных торгов,

УСТАНОВИЛА

Истец ПАО «Сбербанк России» в лице филиала – Московского банка ПАО Сбербанк обратился в суд с исковым заявлением к ответчикам Толстых Д.Ю., Толстых Е.А. о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на предмет залога, указывая на ненадлежащие исполнение обязанностей по договору.

Представитель истца в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом.

Ответчики Толстых Д.Ю. и Толстых Е.А. в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания уведомлены надлежащим образом судебными повестками, о причинах неявки суду не сообщили.

Суд постановил вышеприведенное решение, об отмене которого как незаконного просят Толстых Д.Ю., Толстых Е.А. по доводам апелляционной жалобы, ссылаясь в том числе, на рассмотрение дела в их отсутствие и не извещение в надлежащем порядке о времени и месте судебного заседания.

На заседание судебной коллегии Толстых Д.Ю. и представитель Толстых Д.Ю., Толстых Е.А. по ордеру адвокат Чистяков П.И. явились, доводы апелляционной жалобы поддержали.

Представитель ПАО «Сбербанк России» по доверенности Воробьев Е.В. на заседание судебной коллегии явился, доводы апелляционной жалобы не признал, просил решение суда оставить без изменения.

Вне зависимости от доводов, содержащихся в апелляционных жалобе, представлении, суд апелляционной инстанции проверяет, не нарушены ли судом первой инстанции нормы процессуального права, являющиеся в соответствии с [ч. 4 ст. 330](consultantplus://offline/ref=61361AAA4FFADB4FEA5518596A84E3CEA0C57EE01DF346090209A19F501582097A06522C22ACvFM) настоящего Кодекса основаниями для отмены решения суда первой инстанции.

В соответствии с [п. 2 ч. 4 ст. 330](consultantplus://offline/ref=59FC60763095C7F382070D4BC495C9613F00D022F047C3AA24EB4DA9B7E2D26E7575625422DDVDM) ГПК РФ основанием для отмены решения суда первой инстанции в любом случае является рассмотрение дела в отсутствие кого-либо из лиц, участвующих в деле и не извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания.

В силу [ч. 5 ст. 330](consultantplus://offline/ref=59FC60763095C7F382070D4BC495C9613F00D022F047C3AA24EB4DA9B7E2D26E7575625423DDV7M) ГПК РФ, при наличии оснований, предусмотренных [частью четвертой](consultantplus://offline/ref=59FC60763095C7F382070D4BC495C9613F00D022F047C3AA24EB4DA9B7E2D26E7575625422DDV1M) настоящей статьи, суд апелляционной инстанции рассматривает дело по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных настоящей [главой](consultantplus://offline/ref=59FC60763095C7F382070D4BC495C9613F00D022F047C3AA24EB4DA9B7E2D26E7575625723DDV5M). О переходе к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции выносится определение с указанием действий, которые надлежит совершить лицам, участвующим в деле, и сроков их совершения.

Как следует из материалов дела, сведения о надлежащем извещении Толстых Д.Ю. и Толстых Е.А. отсутствуют, в связи с чем, они были лишена возможности участия в судебном разбирательстве, довести до суда свою позицию путем подачи письменных возражений, реализовывать свои права, предусмотренные [ст. 39](consultantplus://offline/ref=3311A5ACA3D704C3516A5EF6236C15B0D1D8526B997F5F5A99A9AA6E8F4FC5BEF88006666CEE8A8BdB71I) ГПК РФ.

Суд апелляционной инстанции, установив наличие указанного обстоятельства, 20 августа 2020 г. постановил определение о переходе к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции, без учета особенностей, предусмотренных главой 39 ГПК РФ.

Как следует их материалов дела, ПАО «Сбербанк России» в лице филиала – Московского банка ПАО Сбербанк обратился в суд с исковым заявлением к ответчикам Толстых Д.Ю., Толстых Е.А. о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на предмет залога, требования мотивированы тем, что 08.06.2012 г. между ПАО «Сбербанк России» (ранее ОАО «Сбербанк России») и ответчиками был заключен кредитный договор № \*\*\*, в соответствии с которым Банк предоставил кредит в сумме 8 000000руб. на срок 180 месяцев, кредит предоставлялся на приобретение объектов недвижимости: земельного участка, категория земель: земли населенного пункта под индивидуальное жилое строительство, разрешенное использование для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1336 кв.м, и расположенного на нем жилого дома, назначение: жилое, общей площадью 247,40 кв.м, инв. №\*\*\*, лит \*\*\*, \*\*\* объект \*\*\*, расположенных по адресу: \*\*\*, обеспечением исполнения обязательств по кредитному договору №\*\*\* от 08.06.2012 г. является ипотека вышеуказанного недвижимого имущества. Предмет залога находится в собственности ответчика Толстых Д.Ю. Ответчиками допускались многочисленные просрочки платежей по кредиту, в связи с чем, образовалась задолженность по кредитному договору. Учитывая эти обстоятельства, просил о расторжении кредитного договора № \*\*\* от 08.06.2012 г., заключенному между сторонами, взыскании задолженности по кредитному договору в размере 1895479,92 руб., расходов по оплате госпошлины в размере 30206 руб. 64 коп., обращении взыскания на предмет залога, определив начальную продажную стоимость земельной участка и жилого дома в размере 12 113 600 руб..

Уточнив исковые требования, представитель ПАО «Сбербанк России» в лице филиала – Московского банка ПАО Сбербанк просил расторгнуть кредитный договор № \*\*\* от 08.06.2012 г., заключенному между сторонами, взыскать задолженности по кредитному договору в размере 1805359 руб. 44 коп., расходов по оплате госпошлины в размере 30206 руб. 64 коп., об обращении взыскания на предмет залога, определив начальную продажную стоимость земельного участка и жилого дома в размере 16105600 руб., взыскать солидарно с ответчиков расходы на проведение оценки в сумме 1447 руб. 86 коп.

Представитель ПАО «Сбербанк России» по доверенности Воробьев Е.В. на заседание судебной коллегии явился, уточненные исковые требования поддержал, просил удовлетворить их в полном объеме.

На заседание судебной коллегии Толстых Д.Ю. и представитель Толстых Д.Ю., Толстых Е.А. по ордеру адвокат Дудина В.В. явились, факт заключения договора и имеющуюся по ему задолженность не оспаривали, но указывали на то, что в действиях ответчиков отсутствовала вина по не возврату кредита, при понимании о невозможности погашения кредита ответчики обратились в банк с заявлением о предоставлении реструктуризации долга, 03.02.2015 г. между ответчиками и банком заключено дополнительное соглашение к кредитному договору о реструктуризации ипотечного кредита, 05.09.2018 г. ответчики обратились в банк с заявлением о проведении частичного погашения по кредитному договору в размере 5500000 рублей, после внесения 5500000 рублей, остаток задолженности по кредитному договору составил 1520995,47 рублей, сроком уплаты до 08.12.2029 года или по 22195,52 рублей ежемесячно, о чем был выдан новый график платежей от 05.09.2018 года, однако, 09.09.2018 г. ответчики в личном кабинете Сбербанк онлайн увидели, что у них имеется задолженность в размере 361445,33 руб., в том числе, неустойка 359726,41 руб. (неустойка по просроченным процентам 206190,16 руб., неустойка по просроченному основному долгу 108955,23 руб.), что в сумме составляет 315145,39 руб., а так же просроченная задолженность по процентам в сумме 1718,92 руб. (уплаченная ответчиками 07.09.2018 г.), что, по их мнению, является незаконным, и заявили ходатайство об уменьшении размера неустойки, кроме того, считали, что начальная продажная стоимость земельного участка и жилого дома является заниженной, и в подтверждение этого обстоятельства представили отчет об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, согласно которому рыночная стоимости объектов недвижимости составляет 27110000 руб.

Толстых Е.А. на заседание судебной коллегии не явилась, извещена надлежащим образом, обеспечила участие в разбирательстве своего представителя, в связи с чем, судебная коллегия, руководствуясь положениями ст. 167 ГПК РФ, полагала возможным рассмотреть дело в ее отсутствие.

Проверив материалы дела, выслушав объяснения представителя ПАО «Сбербанк России» по доверенности Воробьева Е.В., Толстых Д.Ю., представителя Толстых Д.Ю., Толстых Е.А. по ордеру адвоката Дудиной В.В., судебная коллегия считает, что заявленные исковые требования подлежат частичному удовлетворению, по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 08.06.2012 между ПАО «Сбербанк России» (ранее ОАО «Сбербанк России») и Толстых Д.Ю., Толстых Е.А. был заключен кредитный договор №\*\*\*, в соответствии с которым Банк предоставил кредит в сумме 8 000 000 руб. на срок 180 месяцев, за полученный кредит заемщик уплачивает кредитору проценты из расчета процентной годовой ставки в размере: 13,75% годовых.

Согласно п.4.1 кредитного договора погашение кредита производится созаемщиками ежемесячными аннуитетными платежами в соответствии с графиком платежей.

Уплата процентов за пользование кредитом производится созаемщиками ежемесячно одновременно с погашением кредита в сроки, определенные графиком платежей (п.4.2 договора).

На основании п.4.3 указанного договора при несвоевременном перечислении платежа в погашение кредита и/или уплату процентов за пользование кредитом созаемщики уплачивают кредитору неустойку в размере 0,5 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки с даты, следующей за наступления исполнения обязательства, установленной договором, по дату погашения просроченной задолженности (включительно).

Кредит предоставлялся на приобретение объектов недвижимости: земельного участка, категория земель: земли населенного пункта под индивидуальное жилое строительство, разрешенное использование для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1336 кв.м, и расположенного на нем жилого дома, назначение: жилое, общей площадью 247,40 кв.м, инв. № \*\*\*, лит \*\*\*,\*\*\* объект \*\*\*, расположенных по адресу: \*\*\*.

Согласно п.2.1. кредитного договора в качестве обеспечения своевременного и полного исполнения обязательств по кредитному договору созаемщики предоставляют банку залог (ипотеку) объекты недвижимости.

Из материалов дела следует, что банк свои обязательства исполнил надлежащим образом, тогда как ответчики не выполнили возложенные на них обязанности по погашению кредита и уплате процентов по нему, что подтверждается выписками по счету.

13 марта 2019 г. банк направил ответчикам требование о досрочном погашении кредита, но на дату подачи искового заявления указанное требование ответчиками не исполнено.

Согласно материалам дела задолженность ответчиков перед истцом по состоянию на 12 ноября 2020 г. составляет 1796981 руб. 56 коп., из которых: просроченная задолженность по основному долгу - 1362665 руб. 64 коп., проценты за кредит – 12497 руб. 64 коп., задолженность по неустойке - 421818 руб. 28 коп. (задолженность по неустойке по процентам – 286678 руб. 60 коп., задолженность по неустойке по просроченному долгу – 135139 руб. 68 коп.).

В силу 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями; односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

Согласно ст. 819 ГК РФ по кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуется предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на неё.

В соответствии со 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, заимодавец вправе потребовать досрочного возврата всей оставшейся суммы займа вместе с причитающимися процентами.

Оценив имеющиеся в деле доказательства, судебная коллегия приходит к выводу о том, что Толстых Д.Ю., Толстых Е.А. ненадлежащим образом исполняли свои обязательства по возврату кредита и уплате процентов, доказательств обратного ответчиками не представлено, в связи с чем, с них подлежит взысканию образовавшаяся задолженность.

Проверив расчет истца, судебная коллегия полагает, что он является арифместически верным и соответствует условиям закона и договора, и конкретных обстоятельств настоящего дела.

Таким образом, с ответчиков в пользу истца подлежит взысканию просроченная задолженность по основному долгу - 1362665 руб. 64 коп., проценты за кредит – 12497 руб. 64 коп., однако, размер пени, рассчитанный истцом, судебная коллегия полагает не соответствующим последствиям нарушения обязательства и с учетом заявления ответчиков о применении ст. 333 ГК РФ, считает возможным снизить размер неустойки (по процентам и по просроченному долгу) до 100000 руб. 00 коп.

Таким образом, общий размер задолженности по кредитному договору, подлежащий взысканию в солидарном порядке с Толстых Д.Ю., Толстых Е.А. в пользу ПАО «Сбербанк России» составляет 1 475 163 руб. 28 коп.

В силу п. 2 ст. 450 ГК РФ, по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных настоящим кодексом, другими законами или договором.

Учитывая, что ответчиками не исполняются принятые по кредитному договору обязательства; невыполнение заемщиками принятых на себя обязательств существенно нарушает условия кредитного договора, принимая во внимание размер образовавшейся непогашенной задолженности, судебная коллегия считает, что требования истца о расторжении кредитного договора заявлены обоснованно и подлежат удовлетворению.

Как следует из материалов дела, обеспечением исполнения обязательств по кредитному договору №\*\*\* от 08.06.2012 г. является ипотека недвижимого имущества, а именно, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, адрес объекта: \*\*\*, кадастровый номер \*\*\* и размещенный на нем жилой дом, назначение: жилой дом, 2-этажный, общая площадь 237,40 кв.м, адрес объекта: \*\*\*, кадастровый номер \*\*\*.

Предмет залога находится в собственности ответчика Толстых Д.Ю.

Согласно 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 заложенное имущество (залогодателя).

В силу 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 (п. 1). Если договором залога 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 чем три раза в течение двенадцати месяцев, предшествующих дате обращения в суд или дате направления уведомления об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, даже при условии, что каждая просрочка незначительна (п. 3).

Пунктом 1 ст. 3 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусмотрено, что 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: в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства; в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством либо федеральным законом; в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество; в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

В соответствии с п. 2 ст. 3 упомянутого закона, если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества.

Согласно п. 1 ст. 50 названного закона залогодержатель вправе обратить взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статьях 3 и 4 настоящего Федерального закона 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.

Пунктом 4 ст. 54 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусмотрено, что суд принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, должен определить 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.

Учитывая ненадлежащее исполнение заемщиками взятых на себя обязательств по кредитному договору и вышеуказанные требования закона, судебная коллегия считает, что требования истца об обращении взыскания на предмет залога являются обоснованными.

Согласно представленному стороной истца отчету № \*\*\* об оценке рыночной и ликвидационной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: \*\*\*, кадастровый номер \*\*\*, и размещенного на нем жилого дома, по адресу: \*\*\*, кадастровый номер \*\*\*, от 05 октября 2020 г., составленному ООО «Мобильный оценщик», рыночная стоимость объектов недвижимости составляет сумму 20 132 000 руб.

Согласно представленному стороной ответчиков отчету № 2020/2058 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости (земельного участка, расположенного по адресу: \*\*\*, кадастровый номер \*\*\*, и размещенного на нем жилого дома, по адресу: \*\*\*, кадастровый номер \*\*\*, от 23 октября 2020 г., составленному ООО «Компания оценки и права», рыночная стоимость объектов недвижимости составляет сумму 27 110 000руб.

Исследовав и оценив представленные сторонами отчеты об оценке, судебная коллегия считает возможным положить в основу решения представленный отчет об оценке со стороны ответчиков в качестве допустимого доказательства, поскольку, данный отчет составлен оценщиком с осмотром объектов недвижимости.

Оснований не доверять указанному отчету у судебной коллегии не имеется, поскольку, он содержит подробное описание произведенных исследований, сделанные в результате их выводы и научно обоснованные ответы на поставленный вопрос, оценщик осматривал объекты недвижимости, в обоснование сделанных выводов приводит соответствующие данные из имеющихся в распоряжении оценщика документов.

Судебная коллегия, принимая во внимание требования подп. 4 п. 2 ст. 54 Федерального закона об ипотеке, определяет начальную продажную цену заложенного имущества - земельного участка, расположенного по адресу: \*\*\*, кадастровый номер \*\*\*, и размещенного на нем жилого дома, по адресу: \*\*\*, кадастровый номер \*\*\*, в размере 80 % от рыночной стоимости объектов недвижимости, что составляет 21 688 000 рублей.

В соответствии с п. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных [частью второй статьи 96](consultantplus://offline/ref=99FA11B2600F85F395B925DB5B89BADD14919D93C0542D30DDD1E199A0A921DD5DE3DE1F3ECD4C76B2C1362AA84BFAB32FC71FE12E4F1B23xDSDR) настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

На основании ч. 1 ст. 98 ГПК РФ, солидарно с Толстых Д.Ю. и Толстых Е.А. в пользу ПАО «Сбербанк России» подлежат взысканию расходы на оплату государственной пошлины в размере 17184 руб. 91 коп.

Руководствуясь ст.ст. 328, 329 ГПК РФ,

судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Савеловского районного суда г. Москвы от 03 декабря 2019 г., в редакции определения того же суда от 27 декабря 2019 г., отменить, постановить по делу новое решение, которым расторгнуть кредитный договор № \*\*\* от 08.06.2012 года, заключенный между Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» и Толстых Д.Ю., Толстых Е.А.

Взыскать солидарно с Толстых Д.Ю., Толстых Е.А. в пользу Публичного акционерного общества «Сбербанк России» задолженность по кредитному договору в размере 1 475 163 руб. 28 коп., государственную пошлину в размере 17184 руб. 91 коп.

Обратить взыскание на предмет залога – земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, адрес объекта: \*\*\*, кадастровый номер \*\*\*, и размещенный на нем жилой дом, назначение: жилой дом, 2-этажный, общей площадью 237,40 кв.м, адрес объекта: \*\*\*, кадастровый номер \*\*\*, установив начальную продажную цену заложенного имущества в размере 21688000 рублей, определив способ реализации - путем продажи с публичных торгов.

Председательствующий:

Судьи: