Судья: Иванова М.А. Дело № 33-45614/2016

**АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

22 ноября 2016 года

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда

в составе председательствующего Максимовой Е.В.,

судей Кнышевой Т.В., Антоновой Н.В.,

при секретаре Курбановой М.А.,

заслушав в открытом судебном заседании по докладу судьи Антоновой Н.В. гражданское дело по апелляционным жалобам представителя истца ПАО Сбербанк по доверенности Анненкова К.П., представителя ответчика ООО «Лебезфарм» генерального директора Зверевой Н.А. на решение Савеловского районного суда г.Москвы от 06 мая 2016 года, которым постановлено:

Взыскать солидарно с ООО «Лебезфарм», ООО «Лона ЛТД», ООО «Мастер-Куб», Шакая Б.Б. в пользу Публичного акционерного общества «Сбербанк России» задолженность по основному долгу в размере \*\*\* долларов США, задолженность по процентам в размере \*\*\* долларов США, неустойку за просрочку основного долга в размере \*\*\* долларов США, неустойку за просрочку уплаты процентов в размере \*\*\* долларов США в рублях РФ по официальному курсу Центрального Банка Российской Федерации на дату вынесения решения суда, расходы по госпошлине в размере \*\*\* руб. Обратить взыскание на помещение, назначение: нежилое, общей площадью \*\*\* кв.м., номера на поэтажном плане: этаж помещение \*\*\* - комнаты \*\*\*,\*\*\*,\*\*\*,\*\*\*,\*\*\*,\*\*\*,\*\*\*,\*\*\*,\*\*\*, с \*\*\* по \*\*\*,\*\*\*,\*\*\*,\*\*\*, расположенное по адресу: \*\*\*, условный номер \*\*\*, принадлежащее на праве собственности ООО «Лебезфарм», находящееся в залоге у ПАО Сбербанк согласно договору ипотеки № \*\*\* от 01.07.2014г., установив начальную продажную цену в размере \*\*\* руб., определив способ реализации - путем продажи с публичных торгов.

Обратить взыскание на помещение, назначение: нежилое, общей площадью \*\*\* кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение \*\*\* - комнаты \*\*\*,\*\*\*,\*\*\*,\*\*\*,\*\*\*, расположенное по адресу: \*\*\*, кадастровый номер \*\*\*, принадлежащее на праве собственности ООО «Лона ЛТД», находящееся в залоге у ПАО Сбербанк согласно договору ипотеки № \*\*\* от 01.07.2014г., установив начальную продажную цену в размере \*\*\* руб., определив способ реализации - путем продажи с публичных торгов.

Взыскать с ООО «Лебезфарм» в пользу Публичного акционерного общества «Сбербанк России» расходы по госпошлине в размере \*\*\* руб.

Взыскать с ООО «Лона ЛТД» в пользу Публичного акционерного общества «Сбербанк России» в размере \*\*\* руб.

Во встречных исковых требованиях ООО «Лебезфарм», ООО «Лона ЛТД», ООО «Мастер-Куб», Шакая Б.Б. - отказать,

**УСТАНОВИЛА:**

Истец ПАО «Сбербанк России» (ранее ОАО «Сбербанк России») обратился в суд с иском к ответчикам ООО «Лебезфарм», ООО «Лона ЛТД», ООО «Мастер-Куб», Шакая Б.Б. о взыскании задолженности по кредитному договору №\*\*\*, заключенному между истцом и ответчиком ООО «Лебезфарм» 01.07.2014 г., обращении взыскания на заложенное имущество, указывая в обоснование исковых требований, что ООО «Лебезфарм» не исполняет надлежащим образом свои обязательства по кредитному договору, вследствие чего образовалась задолженность по погашению кредита и уплате процентов за пользование кредитом и за просрочку платежей. Исполнение обязательств заемщика обеспечивалось договором поручительства с ООО «Лона ЛТД» №\*\*\* от 01.07.2014г., договором поручительства с ООО «Мастер-Куб» №\*\*\* от 01.07.2014г., договором поручительства с Шакая Б.Б. №\*\*\* от 01.07.2014г. В качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору №\*\*\* от 01.07.2014г. между ПАО Сбербанк и ООО «Лебезфарм» 01.07.2014 г. заключен договор ипотеки № \*\*\*, предметом которого является передача ООО «Лебезфарм» в залог ПАО Сбербанк недвижимого имущества, а именно: нежилого помещения, общей площадью \*\*\* кв.м., номера на поэтажном плане: этаж помещение \*\*\* - комнаты \*\*\*,\*\*\*,\*\*\*,\*\*\*,\*\*\*,\*\*\*,\*\*\*,\*\*\*,\*\*\*, с \*\*\* по \*\*\*,\*\*\*,\*\*\*,\*\*\*, расположенного по адресу: \*\*\*, условный номер \*\*\*. Также в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору №\*\*\* от 01.07.2014г. между ПАО Сбербанк и ООО «Лона ЛТД» 01.07.2014 г. заключен договор ипотеки № \*\*\*, предметом которого является передача ООО «Лона ЛТД» в залог ПАО Сбербанк недвижимого имущества, а именно: нежилого помещения, общей площадью \*\*\* кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение \*\*\* - комнаты \*\*\*,\*\*\*,\*\*\*,\*\*\*,\*\*\*, расположенного по адресу: \*\*\*, кадастровый номер \*\*\*.

Ссылаясь на ненадлежащее исполнение заемщиком обязательств по кредитному договору, истец ПАО Сбербанк просил суд взыскать с ответчиков ООО «Лебезфарм», ООО «Лона ЛТД», ООО «Мастер-Куб», Шакая Б.Б. солидарно сумму задолженности по кредитному договору по состоянию на 07.09.2015 г. в размере \*\*\* долларов США, обратить взыскание на заложенное имущество, а также взыскать расходы по оплате государственной пошлины в размере \*\*\* руб.

Ответчики ООО «Лебезфарм», ООО «Лона ЛТД», ООО «Мастер-Куб», Шакая Б.Б., уточнив требования, обратились в суд с встречным иском к ПАО Сбербанк об изменении условий кредитного договора, утверждении нового графика платежа, указывая в обоснование встречного иска, что в настоящее время существенно изменились обстоятельства, из которых стороны исходили при заключении договора, материальное положение ухудшилось, в связи с чем ООО «Лебезфарм», ООО «Лона ЛТД», ООО «Мастер-Куб», Шакая Б.Б. не могут исполнять обязательства по кредитному договору надлежащим образом.

Ответчик ООО «Лебезфарм» обратился в суд с встречным иском к ПАО Сбербанк о признании недействительным договора ипотеки № \*\*\* от 01.07.2014г., указывая в обоснование встречного иска, что в нарушение положений Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» договор ипотеки, являющийся крупной сделкой, подписан без соответствующего решения участника Общества о передаче в залог имущества в счет обеспечения обязательств по кредитному договору от 01.07.2014г., участник Общества такого решения об одобрении указанной сделки не принимал. Кроме того, предмет залога находится на арендуемом истцом по встречному иску земельном участке, однако по договору в залог было передано только встроенное нежилое помещение, право аренды земельного участка, на котором находится помещение, предметом залога не является, в связи с чем договор залога не соответствует требованиям закона и является ничтожной сделкой.

Ответчик ООО «Лона ЛТД» обратился в суд с встречным иском к ПАО Сбербанк о признании договоров ипотеки и поручительства недействительными, указывая в обоснование встречного иска, что в нарушение положений Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» договор ипотеки и договор поручительства, являющиеся крупными сделками, подписаны без соответствующего решения участников Общества. Кроме того, предмет залога находится на арендуемом истцом по встречному иску земельном участке, однако по договору в залог было передано только встроенное нежилое помещение, право аренды земельного участка, на котором находится помещение, предметом залога не является, в связи с чем договор залога не соответствует требованиям закона и является ничтожной сделкой.

Представитель истца ПАО Сбербанк по доверенности Дружинина Т.Н. в судебное заседание суда первой инстанции явилась, поддержала исковые требования с учетом уточнений, просила взыскать с ответчиков солидарно задолженность по кредитному договору по состоянию на 06.05.2016г. в размере \*\*\* долларов США, обратить взыскание на заложенное имущество, взыскать судебные расходы по оплате государственной пошлины, встречные исковые требования не признала, просила применить срок исковой давности.

Представители ответчиков ООО «Лебезфарм», ООО «Лона ЛТД», ООО «Мастер-Куб», Шакая Б.Б. по доверенности Телятников С.С., Инякин В.С. в судебное заседание явились, исковые требования ПАО Сбербанк не признали, просили в иске отказать, встречные исковые требования поддержали, при удовлетворении исковых требований ПАО Сбербанк просили применить положения ст. 333 ГК РФ.

Судом постановлено вышеуказанное решение, об отмене которого в части отказа в удовлетворении исковых требований о взыскании неустойки в полном объеме просит представитель истца ПАО Сбербанк по доверенности Анненков К.П. по доводам апелляционной жалобы, указывая, что основания для применения положений ст. 333 ГК РФ отсутствовали.

Также об отмене вышеуказанного решения суда просит представитель ответчика ООО «Лебезфарм» генеральный директор Зверева Н.А. по доводам апелляционной жалобы, указывая, что применяя положения ст. 333 ГК РФ, суд недостаточно снизил размер заявленной к взысканию неустойки; также полагает ошибочными выводы суда о несостоятельности довода встречного иска ООО «Лона ЛТД» о необходимости одновременной передачи в залог недвижимого имущества с правом аренды земельного участка, на котором находится недвижимое имущество.

Представитель истца ПАО Сбербанк по доверенности Дружинина Т.Н. в заседание судебной коллегии явилась, поддержала доводы своей апелляционной жалобы, просила решение суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении исковых требований о взыскании неустойки в полном объеме отменить, постановить в указанной части новое решение, которым исковые требования о взыскании неустойки удовлетворить в полном объеме, возражала против удовлетворения апелляционной жалобы представителя ответчика ООО «Лебезфарм» по доводам письменных возражений.

Представители ответчиков ООО «Лебезфарм», ООО «Лона ЛТД», ООО «Мастер-Куб», ответчик Шакая Б.Б. в заседание судебной коллегии не явились, о дате, времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, сведений о причинах неявки и доказательств наличия уважительных причин неявки в судебное заседание не представили, в связи с чем с учетом положений ст. 167 ГПК РФ судебная коллегия полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие представителей ответчиков.

Проверив материалы дела, заслушав объяснения представителя истца ПАО Сбербанк по доверенности Дружининой Т.Н., обсудив доводы апелляционных жалоб, возражений ПАО Сбербанк на апелляционную жалобу представителя ответчика ООО «Лебезфарм», судебная коллегия не находит оснований для отмены решения суда, постановленного в соответствии с требованиями закона и фактическими обстоятельствами дела.

В соответствии с [частью 1 ст. 327.1](consultantplus://offline/ref=4AF1914D35D35D4646C103529BE464B93AC26898C7065ED3503AB751D7F42DFDAD1136C7A4a0L5K) ГПК РФ суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе.

В силу [ст. 819](consultantplus://offline/ref=7AC060688407B959277C9558668880D59D307C107850EB52BC30CECDAE80BE83FD5316417CDA576CC7L5K) ГК РФ по кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются [предоставить](consultantplus://offline/ref=76268AF864406575970C928C453255C13ECB23D3DCC70576A1DA933458DD7ACFE575A6C79CF472Y0M6K) 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](consultantplus://offline/ref=FCB6ECDC0471EEB8AB7FC740B406600729D2AC3068AEC2A282C3E59AFD2695ADC9D2672E029937EAO7Q1O) настоящей главы, если иное не предусмотрено правилами настоящего параграфа и не вытекает из существа кредитного договора.

В соответствии с [п. 2 ст. 811](consultantplus://offline/ref=7AC060688407B959277C9558668880D59D307C107850EB52BC30CECDAE80BE83FD5316417CDA5761C7LAK) 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.

Согласно [ст. 809](consultantplus://offline/ref=7AC060688407B959277C9558668880D59D307C107850EB52BC30CECDAE80BE83FD5316417CDA5760C7L6K) 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](consultantplus://offline/ref=739D7E07D5CBA0EFCA57914219BB19B543752DA375DE2E17E334DC61q4NEK)) на день уплаты заемщиком суммы долга или его соответствующей части.

Как следует из [ст. 810](consultantplus://offline/ref=76DF8F5F4815DC1B280511BA867EB46B61D70C3A367D8E9CAFB37323D8EE522448D07AF92C049D24DBrFI) ГК РФ заемщик обязан возвратить заимодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа. В случаях, когда срок возврата договором не установлен или определен моментом востребования, сумма займа должна быть возвращена заемщиком в течение тридцати дней со дня предъявления заимодавцем требования об этом, если иное не предусмотрено договором.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 01.07.2014г. между ПАО Сбербанк и ООО «Лебезфарм» был заключен кредитный договор №\*\*\*, по условиям которого Банк обязался предоставить заемщику кредит в сумме \*\*\* долларов США на любые бизнес-цели на срок до 25.06.2024г., а заемщик обязался возвратить Банку полученный кредит и уплатить проценты за пользование им и другие платы в размере, в сроки и на условиях кредитного договора.

Во исполнение кредитного договора Банком 15.07.2014г. перечислены денежные средства в общей сумме \*\*\* долларов США на расчетный счет заемщика, что подтверждается выпиской из лицевого счета заемщика от 15.07.2014г.

Согласно п. 4. кредитного договора установлено, что заемщик уплачивают проценты за пользование кредитом в валюте кредита по ставке 9,06 процентов годовых. Порядок уплаты процентов определен сторонами в п.5 кредитного договора.

В соответствии с п. 7. кредитного договора при несвоевременном перечислении плат в погашение кредита, или уплату процентов, или иных платежей, предусмотренных кредитным договором, заемщик уплачивает кредитору неустойку в размере 0,1 %, начисляемую на сумму просроченного платежа за каждый день просрочки в период с даты возникновения просроченной задолженности (не включая эту дату) по дату погашения просроченной задолженности (включительно).

В течение срока действия кредитного договора заемщиком были нарушены обязательства перед банком в части своевременной оплаты процентов за пользование кредитом и основного долга, что подтверждается выписками о движении денежных средств по ссудному счету и счету для срочных процентов, по счету для учета просроченного основного долга и неустойки за просрочку основного долга, по счету для учета просроченных процентов и неустойки за просрочку процентов, что также было подтверждено в судебном заседании представителем истца, и не оспаривалось в судебном заседании представителями ответчиков.

Исполнение обязательств заемщика по кредитному договору обеспечивалось договором поручительства с ООО «Лона ЛТД» №\*\*\* от 01.07.2014г., договором поручительства с ООО «Мастер-Куб» №\*\*\* от 01.07.2014г., договором поручительства с Шакая Б.Б. №\*\*\* от 01.07.2014г.

Согласно п.1.1. приложения №1 к договорам поручительства поручитель обязуется отвечать перед кредитором солидарно с заемщиком за исполнение обязательств по договору, включая погашение основного долга, процентов за пользование кредитом, платы за резервирование, платы за пользование лимитом кредитной линии, платы за досрочный возврат кредита, неустойки, возмещение судебных расходов по взысканию долга и других убытков кредитора, вызванных неисполнением или ненадлежащем исполнением заемщиком своих обязательств по договору.

В качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору №\*\*\* от 01.07.2014г. между ПАО Сбербанк и ООО «Лебезфарм» 01.07.2014 г. заключен договор ипотеки № \*\*\*, предметом которого является передача ООО «Лебезфарм» в залог ПАО Сбербанк недвижимого имущества, а именно: - нежилого помещения, общей площадью \*\*\* кв.м., номера на поэтажном плане: этаж помещение \*\*\* - комнаты \*\*\*, с \*\*\* по \*\*\*, расположенного по адресу: \*\*\*, условный номер \*\*\*.

Также в качестве обеспечения по кредитному договору №\*\*\* от 01.07.2014г. между ПАО Сбербанк и ООО «Лона ЛТД» 01.07.2014 г. заключен договор ипотеки № \*\*\*, предметом которого является передача ООО «Лона ЛТД» в залог ПАО Сбербанк недвижимого имущества, а именно: - нежилого помещения, общей площадью \*\*\* кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение \*\*\* - комнаты \*\*\*, расположенного по адресу: \*\*\*, кадастровый номер \*\*\*.

Согласно п. 3.6.1. приложения №1 к кредитному договору сторонами согласовано, что кредитор имеет право потребовать от заемщика досрочного возврата всей суммы кредита и уплаты причитающихся процентов за пользование кредитом, неустоек и других платежей, предусмотренных условиями договора, кредитор имеет право предъявить аналогичные требования к поручителю, а также обратить взыскание на заложенное имущество в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения заемщиком его обязательств по договору.

03.09.2015 г. истец уведомил ответчиков о досрочном возврате суммы кредита, процентов за пользование кредитом и уплате неустойки, однако на дату подачи искового заявления указанное требование ответчиками не исполнено.

По состоянию на 06.05.2016г. задолженность заемщика ООО «Лебезфарм» перед истцом составляет \*\*\* долларов США, из которых основной долг - \*\*\* долларов США, проценты - \*\*\* доллар США, неустойка за просрочку основного долга - \*\*\* долларов США, неустойка за просрочку уплаты процентов - \*\*\* доллар США.

Разрешая спор по существу в части требований истца о взыскании с ответчиков задолженности по кредитному договору, суд первой инстанции, руководствуясь вышеприведенными правовыми нормами (ст. 309, 310, 809, 811, 819, 323, 363 ГК РФ), верно установил факт ненадлежащего исполнения заемщиком ООО «Лебезфарм» условий кредитного договора, в связи с чем пришел к правильному выводу об удовлетворении исковых требований о взыскании солидарно с ответчиков в пользу истца задолженности по кредитному договору в размере задолженности по основному долгу в сумме \*\*\* долларов США, задолженности по процентам в сумме \*\*\* доллар США.

При определении размера задолженности, подлежащей взысканию с ответчиков в пользу истца, суд первой инстанции обоснованно руководствовался расчетом, представленным истцом, поскольку данный расчет является арифметически верным, соответствует требованиям закона и условиям кредитного договора, ответчиками не оспорен и не опровергнут.

При определении размера неустойки, подлежащей взысканию с ответчиков в пользу истца, суд первой инстанции, учитывая заявление представителей ответчиков о снижении неустойки, как не соответствующей последствиям нарушенного обязательства, применил положения ст. 333 ГК РФ и снизил размер неустойки за просрочку основного долга с \*\*\* долларов США до \*\*\* долларов США, размер неустойки за просрочку уплаты процентов с \*\*\* доллар США до \*\*\* долларов США.

В соответствии со 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.

Согласно ст. 350 ГК РФ 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=646B799E860C05F160FE74AF89D1578E6EDF4A1764585BCFDF42D76729F0BC982D71D4503473086Fi4h6O), если законом или соглашением между залогодержателем и залогодателем не установлено, что реализация предмета залога осуществляется в порядке, установленном [абзацами вторым](consultantplus://offline/ref=646B799E860C05F160FE74AF89D1578E6EDF4B1666575BCFDF42D76729F0BC982D71D4593Di7h0O) и [третьим пункта 2 статьи 350.1](consultantplus://offline/ref=646B799E860C05F160FE74AF89D1578E6EDF4B1666575BCFDF42D76729F0BC982D71D4593Di7h7O) настоящего Кодекса.

Согласно ст. 334 ГК РФ к отдельным видам залога ([статьи 357](consultantplus://offline/ref=0C7F735FAD259D58FE9C9D65C14E2892EC33D3FBDBBF88C676231860C4367FDC6C1C7B77FBT6j9O) - [358.17](consultantplus://offline/ref=0C7F735FAD259D58FE9C9D65C14E2892EC33D3FBDBBF88C676231860C4367FDC6C1C7B7FFD6AT6j7O)) применяются общие положения о залоге, если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса об этих видах залога.

К залогу недвижимого имущества (ипотеке) применяются правила настоящего Кодекса о вещных правах, а в части, не урегулированной указанными правилами и [законом](consultantplus://offline/ref=0C7F735FAD259D58FE9C9D65C14E2892EC33D3FEDBBA88C676231860C4T3j6O) об ипотеке, общие положения о залоге.

Согласно ст. 3 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости») 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.

В соответствии со ст. 50 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости») залогодержатель вправе обратить взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в [статьях 3](consultantplus://offline/ref=AF4B525C0190432CC6C374D3D94E732C51EFB0C6086DB0C06525C2ACB9DBB36EBD5437D554F09D18R9nEO) и [4](consultantplus://offline/ref=AF4B525C0190432CC6C374D3D94E732C51EFB0C6086DB0C06525C2ACB9DBB36EBD5437D554F09D1BR9nEO) 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.

Согласно п. 4 ч.2 ст. 54 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости»), 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.

Разрешая требования истца об обращении взыскания на заложенное имущество, суд первой инстанции, руководствуясь ст.ст. 334, 348, 349, 350 ГК РФ, ст.ст. 2, 3, 50, 54.1, 54 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», пришел к правильному выводу о том, что требования истца об обращении взыскания на предметы ипотеки являются обоснованными, поскольку в силу закона залогодержатель вправе обратить взыскание на имущество, заложенное по договорам ипотеки (залога недвижимости), для удовлетворения за счет этого имущества требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного залогом обязательства.

При определении первоначальной продажной цены заложенного имущества суд первой инстанции обоснованно исходил из залоговой стоимости предметов залога (ипотеки), определенных сторонами в договорах залога недвижимости. При этом суд принял во внимание, что каких-либо возражений относительно стоимости предмета залога при заключении договора ответчики не представили, в ходе рассмотрения дела ответчиками требований относительно определения начальной продажной цены заложенного имущества, отличной от указанной в договорах залога и ходатайств о назначении соответствующей экспертизы не заявлялось, доказательств, достоверно свидетельствующих об изменении рыночной цены заложенного имущества, сторонами не представлено.

Согласно пунктов 1.4, 1.5 договора ипотеки № \*\*\* от 01.07.2014 г., заключенного между истцом и ООО «ЛОНА ЛТД», оценочная стоимость предмета залога: нежилого помещения общей площадью \*\*\*кв.м., номера на поэтажном плане: подвал, помещение \*\*\* - комнаты \*\*\*, расположенного по адресу: \*\*\*, кадастровый номер \*\*\*, составляет \*\*\* руб., залоговая стоимость составляет \*\*\* руб. (с учетом применения для целей залога дисконта в размере 30%), в связи с чем суд верно в соответствии с условиями договора ипотеки установил начальную продажную цену имущества в размере 70 % от определенной оценочной стоимости, что составляет \*\*\* руб.

Согласно пунктов 1.4, 1.5 договора ипотеки № \*\*\* от 01 июля 2014 года, заключенного между истцом и ООО «Лебезфарм», рыночная стоимость предмета залога: нежилого помещения, общей площадью \*\*\* кв.м., номера на поэтажном плане: этаж помещение \*\*\* - комнаты \*\*\*, с \*\*\* по \*\*\*, расположенного по адресу: \*\*\*, условный номер \*\*\*, составляет \*\*\* руб., залоговая стоимость составляет \*\*\* руб. (с учетом применения для целей залога дисконта в размере 30%), в связи с чем суд верно в соответствии с условиями договора ипотеки установил начальную продажную цену имущества в размере 70 % от определенной оценочной стоимости, что составляет \*\*\* руб.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ суд верно взыскал с ответчиков ООО «Лебезфарм», ООО «Лона ЛТД», ООО «Мастер-Куб», Шакая Б.Б. в пользу истца расходы по оплате государственной пошлины в размере \*\*\* руб., а также взыскал с ответчиков ООО «Лона ЛТД», ООО «Лебезфарм» в пользу истца расходы по оплате государственной пошлины в размере \*\*\* руб. с каждого.

Разрешая встречные исковые требования ООО «Лебезфарм», ООО «Лона ЛТД», ООО «Мастер-Куб», Шакая Б.Б. к ПАО Сбербанк об изменении условий кредитного договора, утверждении нового графика платежа, суд первой инстанции, руководствуясь положениями ст.ст. 420, 421, 450, 451 ГК РФ, обоснованно исходил из того, что ООО «Лебезфарм», ООО «Лона ЛТД», ООО «Мастер КУБ», Шакая Б.Б. до заключения договора был предоставлен график погашения платежей, в которых была указана сумма кредита, процентная ставка, полная стоимость кредита, количество ежемесячных платежей, их размер и общая сумма, подлежащая выплате истцом, информация об ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств. В связи с чем суд пришел к правильному выводу о том, что указанные истцами по встречному иску обстоятельства об изменении материального положения не могут являться основанием для удовлетворения встречного иска об изменении условий кредитного договора, поскольку изменение материального положения, наличие или отсутствие дохода относятся к риску, который истцы по встречному иску, как заемщики несут при заключении кредитного договора, и не являются существенным изменением обстоятельств.

Отказывая в удовлетворении встречного иска ООО «Лебезфарм» о признании недействительным договора ипотеки, суд первой инстанции обоснованно отклонил доводы встречного иска о том, что указанная сделка не одобрена в установленном ст. 46 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» порядке.

При этом суд верно указал, что согласно выписки из ЕГРЮЛ в отношении ООО «Лебезфарм» по состоянию на 03.04.2014г. и по настоящее время единственным участником Общества был Шакая Б.Б., владеющий 100% доли в уставном капитале ООО «Лебезфарм». Решением единственного участника ООО «Лебезфрам» №2 от 01.07.2014г. одобрено заключение Обществом оспариваемого договора ипотеки, полномочиями на подписание договора со стороны Общества наделена генеральный директор Зверева Н.А. Указанное решение в установленном законом порядке заинтересованными лицами не оспорено, доказательств иного в нарушение положений ст. 56 ГПК РФ не представлено, также истцом по встречному иску не представлено доказательств того, что заключение оспариваемого договора ипотеки повлекло или может повлечь за собой причинение убытков ООО «Лебезфрам».

Кроме того, суд первой инстанции, принимая во внимание положения ст.ст. 181, 199 ГК РФ, разъяснения пункта 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16.05.2014 № 28 «О некоторых вопросах, связанных с оспариванием крупных сделок и сделок с заинтересованностью», согласился с доводами представителя ответчика по встречному иску ПАО Сбербанк о пропуске истцом по встречному иску срока исковой давности для обращения в суд с иском о признании сделки недействительной. При этом суд верно указал, что поскольку договор ипотеки подписан уполномоченным лицом - генеральным директором общества Зверевой Н.А., то срок исковой давности подлежит исчислению с 02.07.2014г., исковое заявление подано в суд 23.03.2016г., то есть с пропуском установленного законом годичного срока исковой давности, что в силу закона является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении встречного иска.

Также суд обоснованно отклонил доводы встречного иска о том, что одновременно с передачей в залог части нежилого помещения должно быть также передано в залог право аренды земельного участка, на котором расположено здание, часть помещений которого передано в залог.

Согласно ст. 69 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение.

Правильно применив нормы материального права, суд верно указал, что при залоге нежилого помещения не требуется передачи в залог земельного участка, на котором расположено нежилое здание (многоквартирный дом), в котором находится закладываемое помещение, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка, так как к приобретателю такого помещения переходит принадлежавшее залогодателю право (права соарендатора данного земельного участка).

По аналогичным основаниям суд отклонил встречные исковые требования ООО «Лона ЛТД» к ПАО Сбербанк о признании договоров об ипотеке и поручительства недействительными.

Судебная коллегия соглашается с выводами суда первой инстанции, поскольку они постановлены в соответствии с требованиями закона с учетом фактических обстоятельств по делу.

Доводы апелляционной жалобы представителя истца о том, что у суда не имелось оснований для применения положений ст. 333 ГК РФ, а также доводы апелляционной жалобы представителя ответчика ООО «Лебезфарм» о снижении размера подлежащей взысканию неустойки в большем размере судебная коллегия во внимание не принимает, так как наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

Оценив представленные по делу доказательства в порядке [ст. 67](consultantplus://offline/ref=8B004DA6C7811A53B81EDD3117E9C8C9BBD01F3FA1AA52A74C576751E7A6F4874F6470D7801B63A2p5k9N) ГПК РФ, суд первой инстанции обоснованно снизил размер заявленной к взысканию неустойки за просрочку основного долга с \*\*\* долларов США до \*\*\* долларов США, размер неустойки за просрочку уплаты процентов с \*\*\* долларов США до \*\*\* долларов США, применив положения [ст. 333](consultantplus://offline/ref=8B004DA6C7811A53B81EDD3117E9C8C9BBD11E38A6AC52A74C576751E7A6F4874F6470D7801A67A9p5k9N) ГК РФ.

Судебная коллегия соглашается с выводами суда первой инстанции, учитывая компенсационную природу неустойки, которая представляет собой санкцию за неисполнение принятых ответчиком на себя обязательств, равно как, принимая во внимание сроки просрочки обязательств, причины, по которым наступила просрочка исполнения ответчиком перед истцом своих обязательств.

По смыслу положений [статьи 333](consultantplus://offline/ref=04A8A3092AC1E01E061FF4FEF446D20069F1228AB7F5B971624602C29FFE91B8500741A6DC7DFB8Aw8RCI) ГК РФ уменьшение неустойки является правом суда. Наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

Конституционный Суд Российской Федерации в [пункте 2](consultantplus://offline/ref=04A8A3092AC1E01E061FF4FEF446D2006BF42888B6FCE47B6A1F0EC098F1CEAF574E4DA7DC7CFCw8R8I) Определения от 21.12.2000 № 263-О указал, что положения [пункта 1 статьи 333](consultantplus://offline/ref=04A8A3092AC1E01E061FF4FEF446D20069F1228AB7F5B971624602C29FFE91B8500741A6DC7DFB8Aw8R3I) ГК РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, - на реализацию требования [статьи 17 (часть 3](consultantplus://offline/ref=04A8A3092AC1E01E061FF4FEF446D2006AFF2788B8A1EE7333130CC797AED9A81E424CA7DC7BwFR5I)) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в [части первой статьи 333](consultantplus://offline/ref=04A8A3092AC1E01E061FF4FEF446D20069F1228AB7F5B971624602C29FFE91B8500741A6DC7DFB8Aw8R3I) Гражданского кодекса Российской Федерации речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

Доводы апелляционной жалобы представителя ответчика ООО «Лебезфарм» о том, что судом не рассмотрено встречное исковое заявление ООО «Мастер-Куб», судебная коллегия отклоняет как несостоятельные, поскольку судом первой инстанции принято решение по всем заявленным требованиям, в удовлетворении встречного иска ООО «Лебезфарм», ООО «Лона ЛТД», ООО «Мастер-Куб», Шакая Б.Б. к ПАО Сбербанк об изменении условий кредитного договора, утверждении нового графика платежа отказано по основаниям, изложенным в решении. Суд первой инстанции верно указал, что указанные истцами по встречному иску обстоятельства об изменении материального положения не могут являться основаниями для удовлетворения встречных исковых требований об изменении условий кредитного договора, поскольку изменение материального положения, наличие или отсутствие дохода относятся к риску, который истцы, как заемщики несут при заключении кредитного договора, однако указанные обстоятельства не являются существенным изменением обстоятельств применительно к ст. 451 ГК РФ.

Доводы апелляционной жалобы представителя ответчика ООО «Лебезфарм» о том, что с ипотекой части помещения в здании требуется ипотека земельного участка, на котором расположено здание, либо права аренды такого земельного участка, не могут служить основанием для отмены постановленного решения, поскольку основаны на неверном применении и толковании норм Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Согласно ст. 69 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение.

Вместе с тем, правила ч. 2 ст. 69 указанного Закона подлежат применению при условии, что у залогодателя имеется возможность с соблюдением требований закона передать в залог право аренды на земельный участок, расположенный под переданным в ипотеку зданием.

Согласно разъяснениям, данным в п. 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге», применяя положения пункта 3 статьи 340 ГК РФ и статьи 69 Закона об ипотеке, судам необходимо учитывать следующее. При залоге нежилого помещения не требуется передача в залог земельного участка, на котором расположено нежилое здание (многоквартирный дом), в котором находится закладываемое помещение, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка, так как к приобретателю такого помещения переходит принадлежавшее залогодателю право на долю в общем имуществе здания.

Поскольку предметом ипотеки являлось нежилое помещение, а не здание, сооружение в целом, положения п. 3 ст. 340 ГК РФ (в редакции на день заключения договоров ипотеки), ст. 69 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», ст. 168 ГК РФ не подлежат применению к договору ипотеки № \*\*\* от 01.07.2014, заключенному с ООО «Лона ЛТД», договору ипотеки № \*\*\* от 01.07.2014, заключенному с ООО «Лебезфарм».

Доводы апелляционных жалоб не опровергают правильность выводов суда первой инстанции, основаны на ошибочном применении и толковании норм материального права, направлены на переоценку установленных по делу обстоятельств, в силу чего не могут служить основаниями для отмены решения суда.

Суд с достаточной полнотой исследовал все обстоятельства дела, дал надлежащую оценку представленным доказательствам, выводы суда не противоречат материалам дела, юридически значимые обстоятельства по делу судом установлены правильно, нормы материального права судом применены верно. Нарушений норм материального права и гражданско-процессуального законодательства, влекущих отмену решения, по настоящему делу не установлено.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 328, 329 ГПК РФ, судебная коллегия

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

Решение Савеловского районного суда г.Москвы от 06 мая 2016 года оставить без изменения, апелляционные жалобы – без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи: