

Судья Хаптахаева Л.А. № гражданского дела 2-211/2020

Поступило ... г.

33-903

ВЕРХОВНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Улан-Удэ

22 мая 2023 года

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Бурятия в составе председательствующего судьи Ивановой В.А., судей коллегии Богдановой И.Ю. и Васильевой С.Д., при секретаре Артемьевой Е.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по апелляционной жалобе ответчика Николаевой Н.А. на заочное решение Иволгинского районного суда Республики Бурятия от 10 марта 2020 года (с учетом определения суда от 21.03.2022 г. об исправлении описки), которым постановлено:

исковое заявление Бадмаева <...> удовлетворить;

взыскать с Николаевой <...> в пользу Бадмаева <...> денежные средства по договору займа от 24.07.2018 года в размере 600 000 рублей, неустойку в размере 115 375 рублей, судебные расходы в сумме 11 081,78 рублей, всего 726 456,78 рублей;

обратить взыскание на заложенное имущество:

- жилой дом, расположенный по адресу: <...>, кадастровый номер ..., общей площадью 64,1 кв.м., количество этажей – 1, залогодатель <...>;

- земельный участок с кадастровым номером ..., расположенный по адресу: <...> площадью 1241 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства, залогодатель Николаева <...>;

определить способ реализации жилого дома и земельного участка путем продажи с публичных торгов;

установить начальную продажную цену жилого дома и земельного участка в размере 600 000 рублей.

Заслушав доклад судьи Васильевой С.Д., судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

Обращаясь в суд с иском к ответчику Николаевой Н.А., истец Бадмаев А.Д.-Д. просил:

взыскать задолженность по договору займа от 24.07.2018г. в размере 715 375 руб., в том числе 600 000 руб. - основной долг, 115 375 руб. - неустойка;

обратить взыскание на предметы залога:

- жилой дом, расположенный по адресу: <...>, кадастровый номер ..., общей площадью 64,1 кв.м., количество этажей – 1, залогодатель <...>;

- земельный участок с кадастровым номером ..., жилой дом с кадастровым номером ..., расположенные по адресу: <...>

определить способ реализации заложенного имущества в виде продажи с публичных торгов, установив начальную стоимость залогового имущества в размере 600 000 руб.;

взыскать судебные расходы в размере 11 081,78 руб.

Исковые требования мотивированы тем, что 24.07.2018 г. между Бадмаевым А.Д.-Д. и Николаевой Н.А. заключен договор займа, по условиям которого Бадмаев А.Д.-Д. передал заемщику Николаевой Н.А. денежные средства в размере 600 000 руб. со сроком возврата до 25.07.2020 г. Возврат суммы займа должен был производиться в соответствии с графиком погашения: ежемесячными платежами 25 числа каждого месяца, начиная с августа 2018 г. в размере 25 000 руб. В соответствии с п. 5.2 договора, в случае невозврата суммы займа или его части в срок, заемщик уплачивает неустойку в размере 0,1 % от невозвращенной суммы займа за каждый день просрочки. В целях обеспечения договора займа, 24.07.2018 г. между сторонами заключен договор об ипотеке, в соответствии с которым заемщик Николаева передала в залог займодавцу Бадмаеву принадлежащее ей на праве собственности имущество: жилой дом и земельный участок, расположенные по адресу: Республика Бурятия, Иволгинский район, с. Полевая, д. 13А. Заемщик не исполняет обязательства по договору займа, платежи в счет погашения займа не вносит, связи с чем образовалась задолженность.

Истец Бадмаев А.Д. участие в суде первой инстанции не принимал, просил рассмотреть дело в его отсутствие, его представитель по доверенности Дондоков Е.Э. исковые требования поддержал.

Ответчик Николаева Н.А. в судебное заседание не явилась, суд посчитал ее надлежаще извещенной.

Судом постановлено указанное выше заочное решение, с которым не согласилась ответчик Николаева Н.А., в апелляционной жалобе просит заочное решение суда отменить, указывая на то, что по адресу: <...> в период судебного разбирательства ответчик не проживала и не получала почтовую корреспонденцию и копию решения суда. В материалах дела имеются сведения том, что Николаева получила копию решения 30.03.2020 г., однако решение в действительности не получала. Ответчик утверждает, что не получала от Бадмаева денежные средства по договору займа, истца не знает, каких-либо отношений с истцом не имела. Денежные средства получила иное лицо – Петров А.М., который это подтверждает. Займ является безденежным, в связи с чем договор займа является незаключенным. Также апеллиант отмечает, что п. 1.3 договора ипотеки от 24.07.2018 г. содержит указание на то, что срок исполнения заемщиком своих обязательств наступает 25.07.2018 г., что противоречит условиям п. 4.1 договора займа, в котором указаны иные сроки исполнения обязательств по договору займа. В нарушение требований ФЗ «Об ипотеке» залоговая стоимость каждого по отдельности предмета ипотеки – жилого дома и земельного участка не определена. В решении суда указана общая начальная продажная цена жилого дома и земельного участка – 600 000 руб. По мнению апеллианта судом незаконно взыскана сумма долга 600 000 руб., так как в тексте искового заявления указано, что задолженность по договору займа на 21.01.2020 г. составляет 425 000 руб., кроме того неустойка же начислена на основной долг в сумме 600 000 руб. Автор жалобы указывает, что судом не установлены основания обращения взыскания на заложенное имущество. На момент обращения с иском в суд окончательный срок исполнения обеспеченного ипотекой обязательства – 25.07.2020 г. не наступил, поэтому наличие оснований для обращения взыскания требовало тщательной проверки. Начальная продажная цена залогового имущества установлена судом произвольно, без проведения оценочной экспертизы. Решение об обращении взыскания было вынесено судом в 2020 г., то есть без учета изменения цен на рынке.

Определением Верховного Суда Республики Бурятия от 27.02.2023 г. апелляционное производство по делу приостановлено до вступления в законную силу решения Иволгинского районного суда Республики Бурятия от 25.01.2023 г. по гражданскому делу №2-232/2023 по иску Николаевой Н.А. к Бадмаеву А.Д.-Д. о признании договоров займа и ипотеки незаключенными.

Апелляционным определением Верховного Суда Республики Бурятия от 10.04.2023 г. решение суда от 25.01.2023 г. оставлено без изменения.

В суде апелляционной инстанции Николаева Н.А. и ее представитель Павлова Т.В. доводы апелляционной жалобы поддержали, суду пояснили, что согласно заключения эксперта рыночная стоимость жилого дома составляет 1 338 000 руб., рыночная стоимость земельного участка – 175 000 руб., также просили учесть, что ответчик Николаева частично погасила долг в декабре 2018 г. в размере 165 000 руб., просили снизить размер неустойки.

Истец Бадмаев А.Д.-Д. возражал против отмены судебного решения, при этом факт получения в декабре 2018 г. от Николаевой Н.А. 165 000 руб. в счет погашения задолженности по вышеуказанному договору займа подтвердил. Ознакомившись с заключением эксперта о рыночной стоимости жилого дома и земельного участка, не согласился с их рыночной стоимостью, однако от проведения судебной строительной экспертизы или предоставления другого заключения эксперта об иной рыночной стоимости объектов недвижимости отказался.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, заслушав участников процесса, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии со 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

В силу п. 1 ст. 807 ГК РФ, по договору займа одна сторона (заимодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или другие вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить заимодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества.

Договор займа считается заключенным с момента передачи денег или других вещей.

В силу п. 1 ст. 810 ГК РФ, заемщик обязан возвратить заимодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа.

Согласно п. 1 ст. 809 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором займа, заимодавец имеет право на получение с заемщика процентов на сумму займа в размерах и в порядке, определенных договором. При отсутствии в договоре условия о размере процентов их размер определяется существующей в месте жительства заимодавца, а если заимодавцем является юридическое лицо, в месте его нахождения ставкой банковского процента (ставкой рефинансирования) на день уплаты заемщиком суммы долга или его соответствующей части.

Согласно п. 1 ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае ненадлежащего исполнения обязательства, в частности, в случае просрочки исполнения.

Согласно ст. 329 ГК РФ, исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком, обеспечительным платежом и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В силу ст. 337 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности проценты, неустойку, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание предмета залога и связанных с обращением взыскания на предмет залога и его реализацией расходов.

В соответствии с п. 1 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 п. 1 ст. 349 ГК РФ обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по решению суда, если соглашением залогодателя и залогодержателя не предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.

В соответствии с п. 1 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, если законом или соглашением между залогодержателем и залогодателем не установлено, что реализация предмета залога осуществляется в порядке, установленном абзацами вторым и третьим п. 2 ст. 350.1 ГК РФ.

Согласно п. 3 ст. 340 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, соглашением сторон или решением суда об обращении взыскания на заложенное имущество, согласованная сторонами стоимость предмета залога признается ценой реализации (начальной продажной ценой) предмета залога при обращении на него взыскания.

Согласно п. 1 ст. 349 ГК РФ требования залогодержателя (кредитора) удовлетворяются из стоимости заложенного недвижимого имущества по решению суда.

В силу ст. 56 Закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращается взыскание, должно быть реализовано путем продажи с публичных торгов.

В соответствии с п. 1 ст. 350 ГК РФ и пп. 4 п. 2 ст. 54 Закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" в целях реализации заложенного имущества необходимо установить его начальную продажную цену, которая определяется решением суда в случаях обращения взыскания на имущество в судебном порядке. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

Положениями п. 2 ст. 54 Закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" установлено, принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

Как установлено судом и следует из материалов дела, между истцом Бадмаевым А.Д. (займодавцем) и ответчиком Николаевой Н.А. (заемщиком) 24 июля 2018 г. заключен договор займа денежных средств в размере 600 000 рублей на срок до 25.07.2020 г., обеспеченного залогом недвижимого имущества, принадлежащего Николаевой Н.А. на праве собственности: жилого дома с кадастровым номером ..., расположенных по адресу: <...> и земельного участка с кадастровым номером ...

Согласно п. 4.1 Договора заемщик обязуется возвратить сумму займа до 25 июля 2020 г. путем внесения 24-х платежей по 25 000 руб. 25-го числа каждого месяца, начиная с августа 2018 г.

Согласно п. 5.2 договора установлено, что в случае невозврата суммы займа или его части в срок, заемщик уплачивает неустойку в размере 0,1 % от невозвращенной суммы займа за каждый день просрочки.

Согласно п. 2.3 договора стороны предусмотрели, что в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по договору, займодавец удовлетворяет свои требования в полном объеме за счет имущества, служащего обеспечением обязательств заемщика путем его реализации в установленном порядке.

Также представлена расписка, составленная Николаевой Н.А. 24 июля 2018 г. о получении от Бадмаева А.Д. денежных средств в размере 600 000 руб.

Суд первой инстанции, удовлетворяя исковые требования, исходил из факта заключения между сторонами 24.07.2018 г. договора займа на сумму 600 000 руб., обеспеченного залогом недвижимого имущества, принадлежащего Николаевой Н.А. на праве собственности, невыполнения ответчиком принятых на себя обязательств по возврату суммы займа, размера задолженности, рассчитанного истцом, и взыскал с ответчика в пользу истца основной долг 600 000 руб., неустойку - 115 375 руб., судебные расходы в сумме 11 081,78 руб., всего 726 456,78 руб.; также обратил взыскание на заложенное имущество: жилой дом с кадастровым номером ... и земельный участок с кадастровым номером ..., расположенных по адресу: <...> с установлением начальной продажной цены жилого дома и земельного участка - 600 000 руб.

Судебная коллегия считает решение районного суда подлежащим изменению в части взыскания с ответчика в пользу истца денежных средств и установления начальной продажной цены жилого дома и земельного участка по следующим основаниям.

Решением Иволгинского районного суда Республики Бурятия от 25.01.2023 г. в удовлетворении исковых требований Николаевой Н.А. к Бадмаеву А.Д. о признании договоров займа и ипотеки незаключенными отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Бурятия от 10 апреля 2023 г. решение Иволгинского районного суда Республики Бурятия от 25.01.2023 г. оставлено без изменения.

Согласно расписке от 18.12.2018 г. Бадмаев А. Д.-Д. в счет частичной оплаты долга по договору займа, обеспеченного залогом недвижимого имущества от 24.07.2018 г. получил от Николаевой Н.А. денежные средства в размере 165 000 руб.

В соответствии со ст. 319 Гражданского кодекса РФ сумма произведенного платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, при отсутствии иного соглашения погашает прежде всего издержки кредитора по получению исполнения, затем - проценты, а в оставшейся части - основную сумму долга.

Расчет неустойки за период с 26.08.2018 г. по 18.12.2018 г. составляет:

с 26.08.2018 г. по 18.12.2018 г. – $25\,000 \cdot 0,1\% \cdot 115 = 2\,875$ руб.

с 26.09.2018 г. по 18.12.2018 г. – $25\,000 \cdot 0,1\% \cdot 84 = 2\,100$ руб.

с 26.10.2018 г. по 18.12.2018 г. – $25\,000 \cdot 0,1\% \cdot 54 = 1\,350$ руб.

с 26.11.2018 г. по 18.12.2018 г. – $25\,000 \cdot 0,1\% \cdot 23 = 575$ руб.

Итого за период с 26.08.2018 г. по 18.12.2018 г. начислена неустойка в размере 6 900 руб.

Исходя из положений ст. 319 Гражданского кодекса РФ, из 165 000 руб., полученных Бадмаевым от Николаевой, 100 000 руб. должны быть направлены на погашение просроченной задолженности за август, сентябрь, октябрь и ноябрь 2018 г., 6900 руб. должны быть направлены на погашение неустойки. Оставшаяся сумма – 58 100 руб. (165 000 – 100 000 – 6 900) должна быть направлена на погашение основного долга за декабрь 2018 г. в размере 25 000 руб., за январь 2019 г. - 25 000 руб. и частично за февраль 2019 г. – 8 100 руб. При этом неустойка за декабрь 2018 г., январь 2019 г. в связи с погашением суммы основного долга по графику не начисляется.

25.02.2019 г. Николаева должна была вернуть 16 900 руб. (25 000 – 8100).

Расчет неустойки с 26.02.2019 г. по 21.01.2020 г.

с 26.02.2019 по 21.01.2020 – $16\,900 \times 0,1\% \times 330 = 5577$ руб.

26.03.2019 по 21.01.2020 – $25\,000 \times 0,1\% \times 302 = 7550$ руб.

26.04.2019 по 21.01.2020 – $25\,000 \times 0,1\% \times 271 = 6775$ руб.

26.05.2019 по 21.01.2020 – $25\,000 \times 0,1\% \times 241 = 6025$ руб.

26.06.2019 по 21.01.2020 – $25\,000 \times 0,1\% \times 210 = 5250$ руб.

26.07.2019 по 21.01.2020 – $25\,000 \times 0,1\% \times 180 = 4500$ руб.

26.08.2019 по 21.01.2020 – $25\,000 \times 0,1\% \times 149 = 3725$ руб.

26.09.2019 по 21.01.2020 – $25\,000 \times 0,1\% \times 118 = 2950$

26.10.2019 по 21.01.2020 – $25\,000 \times 0,1\% \times 88 = 2200$

26.11.2019 по 21.01.2020 – $25\,000 \times 0,1\% \times 57 = 1425$ руб.

26.12.2019 по 21.01.2020 – $25\,000 \times 0,1\% \times 27 = 675$

Всего: 46 652 руб.

Итого: за период с 26.02.2019 по 21.01.2020 г. неустойка составляет 46 652 руб.

Задолженность по основному долгу составляет 441 900 руб. исходя из следующего: из 165 000 руб. как указано выше, на погашение основного долга направлено 158 100 руб. (165 000 – 6900/неустойка/), задолженность по основному долгу составляет 441 900 руб. (600 000 - 158 100).

Следовательно, ко взысканию с ответчика в пользу истца подлежали следующие суммы: 441 900 руб. – основной долг и 46 652 руб. – неустойка за период с 26 февраля 2019 г. по 21 января 2020 г., тогда как суд первой инстанции взыскал основной долг - 600 000 руб., неустойку - 115 375 руб.

В этой связи решение суда первой инстанции подлежит изменению, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию основной долг - 441 900 руб., неустойка за период с 26 февраля 2019 г. по 21 января 2020 г. - 46 652 руб.

Оснований для применения положений ст. 333 Гражданского кодекса РФ о снижении размера неустойки с учетом нарушения ответчиком с 25 февраля 2019 г. обязательства по возврату суммы основного долга, размера начисленной судом апелляционной инстанции неустойки за период с 25 февраля 2019 г. по 20 января 2020 г. (за 11 месяцев) в размере 46 652 руб., что составляет примерно 11, 5 % годовых (46452 руб. / 11 мес. = 4 222,91 руб. /неустойка на 1 месяц/; 441 900 руб. x 11,5 % годовых = 50 818,50 руб. за год; за 11 месяцев – 46 595,59 руб. /50 818,50 - 4 222,91 руб./), у судебной коллегии не имеется.

Суду апелляционной инстанции ответчиком предоставлен отчет об оценке № 049 ООО «Баймис» рыночной стоимости объектов недвижимости жилого дома и земельного участка по адресу: Республика Бурятия, Иволгинский район, с. Гурульба, ул. Полевая, 13А.

Согласно отчету рыночная стоимость жилого дома составляет 1 338 000 руб., в соответствии с п. 2 ст. 54 Закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" 80 % рыночной стоимости данного имущества составляет 1 070 400 руб. (1 338 000 x 80%).

Согласно отчету рыночная стоимость земельного участка составляет 175 000 руб., в соответствии с п. 2 ст. 54 Закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" 80 % рыночной стоимости данного имущества составляет 140 000 руб.

Данный отчет суд апелляционной инстанции принимает в качестве допустимого и относимого доказательства, так как рыночная стоимость спорных объектов недвижимости установлен оценщиком Убодоевой О.В., являющейся с 18 апреля 2018 г. членом некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков», имеющей квалификационный аттестат в области рыночной деятельности на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 15.06.2021 г. за № 208, диплом о профессиональной

переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса), кроме того гражданская ответственность оценщика Убодоевой О.В. застрахована в ООО «Абсолют Страхование».

Истцом Бадмаевым каких-либо доказательств об иной стоимости спорных объектов недвижимости суду апелляционной инстанции не представлено. От проведения судебной экспертизы на предмет установления рыночной стоимости объектов недвижимости, являющихся предметом залога, Бадмаев А.Д.-Д. отказался.

При таких обстоятельствах, суд апелляционной инстанции устанавливает начальную продажную цену спорного имущества на публичных торгах: жилого дома в 1 070 400 руб., земельного участка в 140 000 руб., в связи с чем решение суда первой инстанции в этой части подлежит изменению.

Доводы жалоба о ненадлежащем уведомлении ответчика о рассмотрении дела Иволгинским районным судом РБ подлежат отклонению, так как судебная повестка о явке в суд на 17 февраля 2020 г. была направлена по месту жительства и регистрации ответчика по адресу: <...> и получено ответчиком Николаевой Н.А. 08.02.2020 г. (л.д.38); судебная повестка о явке на судебное заседание на 10 марта 2020 г. получена ответчиком Николаевой Н.А. 05 марта 2020 г. (л.д. 44).

Заочное решение от 10 марта 2020 г. направлено ответчику 16 марта 2020 г. (л.д. 51) и получено ответчиком Николаевой Н.А. 25 марта 2020 г. (л.д. 53).

Следовательно, ответчик Николаева Н.А. достоверно располагала сведениями о том, что в производстве Иволгинского районного суда РБ рассматривается исковое заявление Бадмаева А.Д.-Д. о взыскании суммы долга и обращении взыскания на заложенное имущество.

В соответствии с п. 2 ст. 61 ГПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

В силу положений п. 2 ст. 61 ГПК РФ решение Иволгинского районного суда Республики Бурятия от 25.01.2023 г., которым Николаевой Н.А. отказано в удовлетворении исковых требований к Бадмаеву А.Д.-Д. о признании договоров займа и ипотеки незаключенными, имеет преюдициальное значение, а значит доводы истца, связанные с незаключением договора займа и ипотеки не могут являться предметом апелляционного рассмотрения при рассмотрении данного дела.

Доводы ответчика, что займ являлся безденежным, опровергается материалами дела, а именно распиской, составленной Николаевой Н.А. 24.07.2018 г. о получении от Бадмаева денежных средств в размере 600 000 руб. и распиской, составленной Бадмаевым А.Д.-Д. 18.12.2018 г. о получении от Николаевой Н.А. денежных средств в размере 165 000 руб. в счет погашения долга по договору займа от 24.07.2018 г.

Не состоятельны и доводы ответчика о том, что на момент обращения истца Бадмаева с иском в суд – 29.01.2020 г. срок исполнения обеспеченного ипотекой обязательства не наступил (25.07.2020 г.), так как с момента нарушения Николаевой Н.А. обязательства по возврату суммы основного долга, у истца возникло право на взыскание суммы задолженности на основании п. 2 ст. 811 Гражданского кодекса РФ, предусматривающей, что если договором займа предусмотрено возвращение займа по частям (в рассрочку), то при нарушении заемщиком срока, установленного для возврата очередной части займа, займодавец вправе потребовать досрочного возврата всей оставшейся суммы займа вместе с процентами за пользование займом, причитающимися на момент его возврата.

Руководствуясь статьями 328, 329, 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Иволгинского районного суда Республики Бурятия от 10 марта 2020 года с учетом определения суда от 21.03.2022 г. об исправлении описки) в части взыскания с Николаевой <...> в пользу Бадмаева <...> денежных средств по договору займа от 24.07.2018 г. и установления начальной продажной цены жилого дома и земельного участка, изменить.

Абзац 2 резолютивной части изложить в следующей редакции.

Взыскать с Николаевой <...> в пользу Бадмаева <...> денежные средства по договору займа от 24.07.2018 года в размере 488 552 руб., в том числе основной долг - 441 900 руб., неустойку - 46 652 руб., а также судебные расходы по уплате государственной пошлины при подаче иска в суд в размере 8 085 руб., почтовые расходы в размере 203,62 руб., всего 496 840 руб. 62 коп.

Абзац 7 резолютивной части изложить в следующей редакции.

Установить начальную продажную цену жилого дома в 1 070 400 (один миллион семьдесят тысяч четыреста) руб., земельного участка в 140 000 (сто сорок тысяч) рублей.

В остальной части решение суда оставить без изменения, доводы апелляционной жалобы ответчика – без удовлетворения.

Председательствующий: В.А.Иванова

Судьи: И.Ю.Богданова

С.Д.Васильева