

№2-3843/17

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

09 июня 2017 года г. Красноярск

Советский районный суд г. Красноярска в составе:

председательствующего судьи Колывановой О.Ю.,

при секретаре Алексеевой Е.Е.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Публичного акционерного общества «Сбербанк России» к Ермолаеву П.В. о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности, обращении взыскания на заложенное имущество,

УСТАНОВИЛ:

Банк обратился в суд с иском к ответчику, мотивируя требования тем, что по договору от ДД.ММ.ГГГГ предоставил последнему ипотечный кредит для приобретения жилого дома и земельного участка по адресу: <адрес>, в размере 11 488 600руб., под 14,5% годовых, на срок ДД.ММ.ГГГГ. В связи с допущенной заемщиком задолженностью просит взыскать ее в пользу банка в сумме 12 794 616,21руб.; обратить взыскание на указанное имущество, являющееся предметом залога, путем продажи с публичных торгов, с установлением начальной продажной стоимости объектов равной 3 094 400руб. (жилой дом), 477 600руб. (земельный участок); расторгнуть кредитный договор; взыскать судебные расходы.

В судебном заседании представитель истца – Замятина Н.В. (по доверенности) настаивала на удовлетворении требований, рассмотрении дела по имеющимся в деле доказательствам.

Представитель ответчика – Попов Ю.И. (по доверенности) исковые требования не признал.

Ответчик в суд не явился, о дате и времени судебного заседания уведомлен надлежащим образом.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, суд считает исковые требования истца обоснованными и подлежащими удовлетворению.

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. При этом, в силу ст. 310 ГК РФ, не допускается одностороннего отказа от исполнения обязательства.

На основании 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 требовать досрочного возврата всей оставшейся суммы займа вместе с причитающимися процентами.

Исходя из требований ст. 334 ГК РФ, в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно с изъятиями, установленными законом. При этом, право залога возникает с момента заключения договора о залоге, а в отношении залога имущества, которое подлежит передаче залогодержателю, с момента передачи этого имущества, если иное не предусмотрено договором о залоге (ч.1 ст. 341 ГК РФ).

В силу 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 не отвечает (4.1). В обращении взыскания на заложенное имущество может быть отказано, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества (ч.2).

В соответствии со ст. 1 ФЗ РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» к залого недвижимого имущества, возникающему на основании федерального закона, соответственно применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, если федеральным законом не установлено иное.

Статьей 48 указанного Закона (в ред. Федерального закона от 22.12.2008 N 264-ФЗ) предусмотрено, что при передаче прав на закладную совершается сделка в простой письменной форме. При передаче прав на закладную лицо, передающее право, делает на закладной отметку о новом владельце, если иное не установлено настоящим Федеральным законом. Передача прав на закладную другому лицу означает передачу тем самым лицу всех удостоверенных ею прав в совокупности. Владельцу закладной принадлежат все удостоверенные ею права, в том числе права залогодержателя и права кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству, независимо от прав первоначального залогодержателя и предшествующих владельцев закладной.

Согласно ст. 50 Закона, залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества 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 ред. Федерального закона от 30.12.2008 N 306-ФЗ).

В соответствии со ст.54 ФЗ РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

На основании ст.420 ГК РФ договор признается соглашением двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

В силу ст.450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда в том числе, при существенном нарушении договора другой стороной.

Судом установлено, что на основании кредитного договора от ДД.ММ.ГГГГ Банк предоставил ответчику кредит в сумме 11 488 600руб. на срок ДД.ММ.ГГГГ, под 14,50% годовых, для приобретения в собственность заемщика земельного участка по адресу: <адрес>, жилой район Славянский, участок №, и расположенного на данном земельном участке жилого дома.

ДД.ММ.ГГГГ. за Ермолаевым П.В. на основании договора купли-продажи земельного участка и жилого дома от ДД.ММ.ГГГГ., заключенного с <данные изъяты>., зарегистрировано право собственности на указанные выше объекты недвижимости, предоставленные в залог банку.

Из кредитного договора следует обязанность заемщика ежемесячно в счет возврата кредита и уплаты процентов производить аннуитетные платежи. За нарушение обязательств по своевременному возврату кредита

договором предусмотрена ответственность заемщика в виде уплаты неустойки. По условиям договора Банк имеет право потребовать от заемщика досрочно возвратить всю сумму кредита и уплатить причитающиеся проценты, и обратиться взыскание на предмет залога, вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор во внесудебном порядке, письменно известив об этом заемщика путем направления соответствующего извещения. Договор считается расторгнутым с момента получения заемщиком указанного извещения. Направленное Банком в адрес Заемщика требование о досрочном возвращении суммы кредита, процентов за пользование кредитом, неустойки, расторжении кредитного договора, последним не исполнено. В связи с неисполнением заемщиком данного требования Банк обратился в суд, в том числе, уплатив госпошлину за подачу иска в сумме 72 000руб., расходы по составлению отчета о рыночной стоимости заложенного имущества (3 555руб.). С учетом внесенных платежей задолженность по кредиту по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ составила 12 794 616руб.21коп. (из них, задолженность по просроченному основному долгу – 11 455 857руб.07коп., проценты за пользование кредитом - 1 328 769руб.24коп., неустойка - 9 999руб.90коп.).

Согласно отчету истца № о рыночной стоимости жилого дома и земельного участка, заложенное имущество оценено следующим образом: земельный участок – 597 000руб., жилой дом – 3 868 000руб.

Стоимость отчета оплачена истцом в сумме 3 555руб.

В ходе судебного разбирательства по ходатайству ответчика судом была назначена экспертиза на предмет определения рыночной стоимости на день проведения экспертизы объектов недвижимого имущества:

Жилого дома по адресу: <адрес>,

Земельного участка по адресу: <адрес>, с поручением проведения экспертизы экспертному учреждению ООО «<данные изъяты>», с возложением обязанности по ее оплате на ответчика Ермолаева П.В.

По окончании проведения экспертизы материалы дела поступили в суд с ходатайством экспертного учреждения об оплате счета в сумме 8 000руб.

Как следует из экспертного заключения ООО «<данные изъяты>» № от ДД.ММ.ГГГГ. рыночная стоимость жилого дома по адресу: <адрес>, составляет 5 000 000руб., рыночная стоимость земельного участка по адресу: <адрес>, – 1 400 000руб.

В судебном заседании представитель истца в обоснование возражений против удовлетворения ходатайства представителя ответчика о вызове в суд в качестве свидетелей <данные изъяты>., которые могут ответить на имеющие значение для дела вопросы, вызове ответчика, не явившегося по уважительной причине (в связи с нахождением в служебной командировке), представитель истца суду пояснила, при выдаче кредита заемщик сам предоставил отчет в обеспечение кредита, банком также проводилась оценка перед подачей искового заявления в суд, затем судом была назначена экспертиза и проведена оценка. Документы были подписаны с обеих сторон. При изложенных обстоятельствах оснований для допроса свидетелей, вызова ответчика не имеется, к тому же, документа, подтверждающего, что Ермолаев П.В. отсутствует в зале судебного заседания по уважительной причине, суду не представлено.

Судом в удовлетворении ходатайства представителя ответчика об отложении слушания дела для вызова в суд свидетелей и ответчика было отказано (по основаниям, внесенным в протокол судебного заседания).

При рассмотрении дела по существу, настаивая на удовлетворении исковых требований в полном объеме, представитель истца суду пояснила, что ДД.ММ.ГГГГ. между истцом и ответчиком был заключен кредитный договор, по которому ответчику предоставлен ипотечный кредит в размере 11 488 600 рублей по 14, 50 % годовых на приобретение земельного участка и жилого дома, расположенных по адресу: <адрес>. Ответчик не исполняет кредитный договор надлежащим образом, поэтому по кредиту образовалась задолженность. Банком оценка имущества не производилась, Ермолаев П.В. предоставил отчет о стоимости залогового имущества в размере 13 000 000 рублей. Заключать мировое соглашение с ответчиком Банк не согласен, поскольку в течение длительного времени ответчик в Банк не обращался для урегулирования вопроса, задолженность (которая образовалась с ДД.ММ.ГГГГ) не оплачивает по настоящее время. По поводу возбуждения уголовного дела ей ничего неизвестно.

Представитель ответчика, давая пояснения по существу, возражая против исковых требований, суду пояснил, что ответчик фактически кредит не получал, в настоящее время ведется уголовное расследование, в связи с чем ранее в судебном заседании заявлялось ходатайство о приостановлении производства по делу до вынесения приговора по уголовному делу, но суд отказал (Просил приобщить к материалам дела постановление о возбуждении уголовного дела). Полагал, что необходимо приостановить производство по делу для установления лица, получившего кредитные денежные средства. Документы, представленные банком в подтверждение исковых требований, по его мнению говорят только о том, что банком во время заключения договора с Ермолаевым П.В. была оговорена только сумма предмета залога, а также его стоимость. Повторно ходатайствуя о приостановлении производства по делу до окончания расследования уголовного дела, пояснил, что ДД.ММ.ГГГГ. возбуждено уголовное дело по заявлению ПАО «Сбербанк России» в отношении неустановленного лица, которое предоставило банку заведомо ложные и недостоверные сведения и похитило денежные средства в размере 11 488 600 рублей. Параллельно банк направил в суд исковое заявление к ответчику Ермолаеву П.В. На данный момент у следователя имеется версия, что кредит в 11 488 600 рублей получили работники ПАО «Сбербанк России». О том, проводилась ли почерковедческая экспертиза следственными органами, ему ничего неизвестно. Ответчик не признает исковые требования банка, но согласен передать имущество и право на имущество банку.

В удовлетворении ходатайства, рассмотренного в порядке ст.224 ГПК РФ, судом было отказано.

Оценивая представленные доказательства, учитывая, что в судебном заседании нашел подтверждение факт неисполнения Заемщиком обязательств по кредитному договору, условия которого согласованы сторонами; принимая во внимание установленную сторонами договора ответственность в случае неисполнения Заемщиком кредитных обязательств, суд, находя неопровергнутым ответчиком факт того, что Ермолаев П.В. не является Заемщиком по данному кредитному договору, полагая представленный Истцом расчет произведенным в соответствии с правилами, установленными ст.319 ГК РФ, приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения исковых требований Истца о расторжении кредитного договора, взыскании с ответчика допущенной задолженности в общей сумме 12 794 616руб.21коп.

Из смысла ст.431 ГК РФ следует, что при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом. Если правила, содержащиеся в части первой части первой настоящей статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во

внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон.

Анализируя с учетом положений указанной статьи доводы представителя ответчика, в обоснование которых он ссылался на то, что кредитные средства фактически были получены иным (неустановленным) лицом, а не его доверителем, суд считает эти доводы голословными и противоречащими материалам дела, из анализа которого следует, что все документы были подписаны ответчиком (данный факт в суде не опровергнут), логическая последовательность действий ответчика (который ДД.ММ.ГГГГ. получил кредит, ДД.ММ.ГГГГ. заключил договор купли-продажи объектов, передал их в залог банку, ДД.ММ.ГГГГ. зарегистрировал право собственности на залоговые объекты) указывает на наличие у него воли за заключение кредитного договора с целью получения правовых последствий от данной сделки.

Учитывая, что правовой режим залогового имущества в силу действующего гражданского законодательства является способом обеспечения исполнения обязательства, при котором кредитор-залогодержатель (Истец) приобретает право в случае неисполнения должником обязательства получить удовлетворение требований из стоимости залогового имущества преимущественно перед другими кредиторами; принимая во внимание наличие значительной задолженности, не погашенной Заемщиком перед Истцом до настоящего времени, суд полагает необходимым обратить взыскание на залоговое имущество, определить начальную продажную стоимость заложенного имущества: жилого дома по адресу: <адрес>, в размере 4 000 000руб. (исходя из рыночной стоимости заложенного имущества, установленной экспертом, с учетом положений закона ст.54 ФЗ «Об ипотеке»: 5 000 000руб. / 100% x 80% = 4 000 000руб.), земельного участка по адресу: <адрес>, – в размере 1 120 000руб., также из аналогичного расчета (1 400 000руб./100 x 80%=1 120 000руб.).

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

При таких обстоятельствах суд считает требования истца о взыскании с ответчика судебных расходов по оплате государственной пошлины, отчета подлежащими удовлетворению в полном объеме, с учетом которых всего в счет судебных расходов определяет ко взысканию 75 555руб. (72 000руб. + 3 555руб.).

В соответствии со ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся: суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам.

Учитывая, что расходы по проведению экспертизы по данному гражданскому делу на основании определения суда возложены на ответчика, ходатайствовавшего о ее проведении, в материалах дела имеется заключение экспертизы, оплата по которому не произведена, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу экспертного учреждения расходы по проведению судебной экспертизы в размере 8 000руб.

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

РЕШИЛ :

Исковые требования Публичного акционерного общества «Сбербанк России» удовлетворить.

Расторгнуть кредитный договор №, заключенный ДД.ММ.ГГГГ между ОАО «Сбербанк России» и Ермолаевым П.В..

Взыскать с Ермолаева П.В. в пользу Публичного акционерного общества «Сбербанк России» задолженность по кредитному договору от ДД.ММ.ГГГГ на общую сумму 12 794 616руб.21коп., (из них, задолженность по просроченному основному долгу – 11 455 857руб.07коп., проценты за пользование кредитом-1 328 769руб.24коп., неустойка - 9 999руб.90коп.), судебные расходы на общую сумму 75 555руб., всего 12 870 171руб.21коп.

Обратить взыскание на принадлежащее на праве собственности Ермолаеву П.В.заложенное имущество:

– жилой дом по адресу: <адрес>, общей площадью 241,6 кв.м., с кадастровым номером №;

- земельный участок по адресу: <адрес>, общей площадью 1186 кв.м, с кадастровым номером №, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование - для строительства индивидуального жилого дома.

Определить начальную продажную стоимость залогового имущества:

жилого дома по адресу: <адрес>, жилой район Славянский, <адрес>, общей площадью 241,6 кв.м., с кадастровым номером 24:50:0100475:409, - равной 4 000 000руб.

земельного участка по адресу: <адрес>, жилой район Славянский, участок №, общей площадью 1186 кв.м, с кадастровым номером 24:50:0100475:321, - равной 1 120 000руб.

Взыскать с Ермолаева П.В. в пользу Общества с ограниченной ответственностью «<данные изъяты>» 8 000руб. в счет оплаты проведения судебной экспертизы по делу № по иску Публичного акционерного общества к Ермолаеву П.В. о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности, обращении взыскания на заложенное имущество.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Красноярский краевой суд через Советский районный суд г.Красноярска в течение месяца со дня составления мотивированного решения суда, т.е., с 30.06.2017г.

Председательствующий О.Ю.Колыванова