

дело № 2-3499

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

17 августа 2016 года г.Зеленодольск Зеленодольский городской суд Республики Татарстан в составе:

председательствующего судьи С.В. Левченко, при секретаре О.И. Яковлевой,

рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление ПАО «ИнтехБанк» к ФИО2 о взыскании задолженности по кредитному договору и обращении взыскания на заложенное имущество,

установил:

ПАО «ИнтехБанк» обратилось в суд с иском к ФИО2 о взыскании задолженности по кредитному договору № от ДД.ММ.ГГГГ в размере 1838092 руб. 78 коп., об обращении взыскания на жилое помещение с кадастровым номером №, общей площадью 42,1 кв.м., установив начальную продажную стоимость 1227000 кв.м. и земельный участок, площадью 867 кв.м. с кадастровым номером №, расположенные по адресу: <адрес> установив начальную продажную стоимость 916000 руб., а также о взыскании расходов по оплате госпошлины в размере 23390 руб. 46 коп. В обоснование иска указано, что ДД.ММ.ГГГГ между ПАО «ИнтехБанк» и ответчиком ФИО2 был заключен кредитный договор №, во исполнение которого ответчиком был предоставлен для приобретения в собственность жилого дома и земельного участка, кредит в сумме 1680000 руб. под 17% годовых со сроком возврата не позднее ДД.ММ.ГГГГ. Обеспечением исполнения обязательств ответчика по кредитному договору является ипотека спорного недвижимого имущества. В настоящее время ответчиком обязательства, взятые на себя по выплате кредита, не осуществляются. В соответствии с условиями кредитного договора общая сумма задолженности ответчика составляет 1838092 руб. 78 коп., поэтому истец просит взыскать с ответчика образовавшуюся задолженность, и обратить взыскание на заложенное имущество. В ходе судебного разбирательства истец ПАО «ИнтехБанк» дополнил исковые требования, а именно просил взыскать с ФИО2 задолженность по кредитному договору № от ДД.ММ.ГГГГ в виде процентов за пользование кредитом из расчета 15% годовых, начисляемых на сумму кредита 1666612 руб. 32 коп., начиная с 01.0.2016 по дату вступления решения суда в законную силу (л.д.66). Истец ПАО «ИнтехБанк» своего представителя в судебное заседание не направил, представил заявление в котором просит рассмотреть данный иск без участия его представителя, также согласен на рассмотрение иска в заочном производстве (л.о.<адрес>). Ответчик – ФИО2 в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом, своих возражений по иску не представил. В соответствии со ст.233 ГПК РФ суд считает возможным рассмотреть дело в порядке заочного производства. Исследовав материалы дела, суд приходит к

следующему. В силу 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. Согласно ст.310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Согласно 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 перед другими кредиторами. На основании п.1 ст.334.1 ГК РФ, залог между залогодателем и залогодержателем возникает на основании договора. В силу п.3 ст.339 ГК РФ, договор залога должен быть заключен в простой письменной форме, если законом или соглашением сторон не установлена нотариальная форма. Согласно ст.337 ГК РФ, если иное не предусмотрено 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 заложенной вещи и расходов по взысканию. Согласно п.1 ст.348 ГК РФ взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельствам, за которые он отвечает. На основании п.1 ст. 340 ГК РФ, стоимость предмета залога определяется по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом. Пунктом 3 указанной статьи предусмотрено, 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. В силу 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. На основании 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 пункта 2 статьи 350.1 настоящего Кодекса. В соответствии с п.1 ст.809 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором займа, займодавец имеет право на получение с заемщика процентов на сумму займа в размерах и в порядке, определенном договором. При отсутствии в договоре условия о размере процентов их размер определяется существующей в месте жительства займодавца, а если займодавцем является юридическое лицо, в месте его нахождения ставкой

банковского процента (ставкой рефинансирования) на день уплаты заемщиком суммы долга или его соответствующей части. На основании п.1 ст.810 ГК РФ, заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа. В силу п.2 ст.811 ГК РФ, если договором займа предусмотрено возвращение займа по частям (в рассрочку), то при нарушении заемщиком срока, установленного для возврата очередной части займа, займодавец вправе потребовать досрочного возврата всей оставшейся суммы займа вместе с причитающимися процентами. Согласно п.1 ст.819 ГК РФ, по кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее. Согласно ст.48 ФЗ РФ от 16.07.1998 №02-ФЗ (ред. от 06.04.2015) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» передача прав по закладной совершается путем заключения сделки в простой письменной форме. В силу п.1 ст.50 ФЗ РФ от 16.07.1998 №02-ФЗ (ред. от 06.04.2015) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» залогодержатель вправе обратиться 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. Согласно ст.78 ФЗ РФ от 16.07.1998 №02-ФЗ (ред. от 06.04.2015) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таких жилом доме или квартире, при условии, что такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры. Жилой дом или квартира, которые заложены по договору об ипотеке и на которые обращено взыскание, реализуются путем продажи с торгов, проводимых в форме открытого аукциона или конкурса. В судебном заседании установлено следующее. 04.09.2015 между ПАО «ИнтехБанк», истцом по делу и ФИО2, ответчиком по делу был заключен кредитный договор № (Л.д.10-19), в соответствии с которым ответчику был предоставлен кредит в сумме 1680000 со сроком возврата не позднее ДД.ММ.ГГГГ, для приобретения в целях постоянного его проживания в собственность жилой дом с кадастровым номером №, общей площадью 42,1 кв.м., и земельный участок, площадью 867 кв.м. с кадастровым номером №, расположенных по адресу: <адрес> В соответствии с п.1.1.3.1 кредитного договора процентная ставка по кредиту составляет 17% годовых, действующая со дня, следующего за днем

предоставления кредита, по дату фактического возврата кредита (л.д.10-19). В силу п.1.1.3.2 кредитного договора стороны пришли к соглашению, о том, что процентная ставка по кредиту, определяемая в соответствии с п. 1.1.3.1 договора, в текущий и последующие периоды изменения порогового уровня коэффициента уменьшается на 2 процентных пункта (л.д.10-19). Из п. 1.1.3.3 кредитного договора усматривается, что на дату заключения договора процентная ставка по кредиту составляет 15 % годовых (л.д.10-19). На основании п.1.1.4 кредитного договора размер ежемесячного платежа на дату заключения договора составляет 23584 руб. 06 коп. (л.д.10-19). Согласно п.1.3 кредитного договора обеспечением исполнения обязательств по кредиту является ипотека недвижимого имущества в силу закона, в соответствии со ст. 77 ФЗ от 16.07.1998г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (л.д.10-19). В соответствии с п.1.4 кредитного договора права истца были удостоверены Закладной от 04.09.2015 (л.д.22-28). Согласно п.4.4.1 кредитного договора Банк имеет право потребовать полного досрочного исполнения обязательств по настоящему договору путем предъявления письменного требования о полном досрочном возврате суммы кредита, начисленных в соответствии с условиями договора, но неуплаченных процентов и суммы неустойки (при наличии), в следующих случаях: а) при просрочке осуществления заемщиком очередного ежемесячного платежа на срок более 30 календарных дней; б) при допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев, предшествующих дате обращения в суд, даже если каждая просрочка незначительна (л.д.13). В силу п.5.1, 5.2, 5.3 кредитного договора заемщик отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору всеми своими доходами и всем принадлежащим заемщику имуществом в соответствии с действующим законодательством РФ. При нарушении сроков возврата кредита, заемщик уплачивает по требованию кредитора неустойку в виде пеней в размере 0,1 % от суммы просроченного платежа по исполнению обязательств по возврату суммы кредита за каждый календарный день просрочки до даты поступления просроченного платежа на счёт кредитора (включительно). При нарушении сроков уплаты начисленных за пользование кредитом процентов заемщик уплачивает по требованию кредитора неустойку в виде пеней в размере 0,1 % от суммы просроченного платежа по исполнению обязательств по уплате процентов за каждый календарный день просрочки до даты наступления просроченного платежа на счёт кредитора (включительно) (л.д.13). Согласно п.6.10 кредитного договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств, установленных договором, что явилось в соответствии с действующим законодательством РФ и договором основанием для обращения взыскания на недвижимое имущество, кредитор вправе направить заемщику письменное уведомление в порядке, установленном Договором, о расторжении договора с указанием даты расторжения договора (л.д.14). С условиями кредита, порядком пользования и его возвратом, а также последствиями неуплаты кредита ответчик ФИО2 был ознакомлен и согласен, о чем свидетельствует его подпись в кредитном договоре (л.д.10-21) и расчете полной стоимости. Факт выдачи ответчику ФИО2 кредита в размере 1680000

руб. подтверждается выпиской по лицевому счету (л.д.41). В соответствии с договором купли-продажи жилого дома и земельного участка (влекущий возникновение ипотеки в силу закона) от ДД.ММ.ГГГГ, заключенным между ФИО5, ФИО6, ФИО7 и ФИО2 последним был приобретен в собственность жилой дом с кадастровым номером №, общей площадью 42,1 кв.м., и земельный участок, площадью 867 кв.м. с кадастровым номером №, расположенные по адресу: <адрес> (л.д.31-33) Согласно п.2.5.1 договора купли-продажи, стоимость данного жилого дома и земельного участка составляет 2143000 руб. (л.д.31). Как видно из данного договора купли-продажи указанное имущество было приобретено за счёт кредитных средств предоставляемых ПАО «ИнтехБанк» согласно кредитному договору № от ДД.ММ.ГГГГ ФИО2 Собственником указанных жилого дома и земельного участка является ответчик ФИО2, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ (л.д.29-30). Как следует из искового заявления и представленного истцом расчета (л.д.2-3,4-5), по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ задолженность ФИО2 по кредитному договору № от ДД.ММ.ГГГГ составляет 1838092 руб. 78 коп. и включает сумму просроченного основного долга – 1680000 руб., сумму просроченных процентов за пользование кредитом – 144124 руб. 22 коп., пени по просроченным процентам – 12830 руб. 27 коп., сумма пени по кредиту – 1138 руб. 29 коп. Ответчик ФИО2 извещался истцом об образовании кредитной задолженности, а также о досрочном возврате всей невыплаченной суммы кредита с причитающимися процентами в течении 30 календарных дней с даты получения уведомления об этом (л.д.38-39). Каких-либо доказательств погашения кредита, уплаты процентов, пени ответчик ФИО2 суду не предоставил. Учитывая вышеизложенное, суд считает исковые требования ПАО «ИнтехБанк» к ФИО2 о взыскании задолженности по кредитному договору в сумме 1838092 руб. 78 коп., а также суммы процентов, начисленных ПАО «ИнтехБанк» в соответствии с условиями кредитного договора № от ДД.ММ.ГГГГ в виде процентов за пользование кредитом из расчета 15% годовых, начисляемых на сумму кредита 1666612 руб. 32 коп., начиная с ДД.ММ.ГГГГ по дату вступления решения суда в законную силу являются обоснованными и подлежат удовлетворению. Согласно п.4.4.2 кредитного договора кредитор вправе обратиться с иском на недвижимое имущество при неисполнении требований кредитора, в случае, установленных в п.4.4.1 Договора. Между истцом ПАО «ИнтехБанк» и ответчиком ФИО2 ДД.ММ.ГГГГ была оформлена закладная, из которой следует, что между ними было достигнуто соглашение о стоимости заложенного имущества: жилого дома в размере 1227000 руб., земельного участка – 916000 руб., согласно отчету оценщика ФИО8 № от ДД.ММ.ГГГГ (л.д.22-28). Оценку ответчик ФИО2 не оспорил, ходатайства о проведении экспертизы сторонами не заявлено. Поскольку стороны стоимость заложенного имущества не оспаривали, суд считает возможным определить начальную продажную цену, с которой должны начинаться торги, жилого дома в размере 1227000 руб., земельного участка – 916000 руб., с направлением суммы, полученной от реализации заложенного имущества, на погашение задолженности ФИО2 по кредитному договору № от ДД.ММ.ГГГГ. Таким образом, в соответствии со ст. 348 - 350 ГК РФ, п.1 ст.50

ФЗ РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» также подлежат удовлетворению исковые требования ПАО «ИнтехБанк» к ФИО2 об обращении взыскания на заложенное имущество - жилой дом с кадастровым номером № общей площадью 42,1 кв.м., и земельный участок, площадью 867 кв.м. с кадастровым номером №, расположенные по адресу: <адрес>, определив начальную продажную цену, с которой необходимо начать торги в размере 1227000 руб. на жилой дом, и 916000 руб. на земельный участок. В соответствии со ст.98 ГПК РФ, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы истца на госпошлину в сумме 23390 руб. 46 коп. уплаченные платежным поручением № от ДД.ММ.ГГГГ (л.д.9). На основании ст. 309, 310, 340, 348, 349, 350, 810, 811, 819 ГК РФ, ст.48,50,78 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», руководствуясь ст. 12, 56-57, 67, 98, 194-199, 233-237 ГПК РФ, суд решил: Исковые требования ПАО «ИнтехБанк» удовлетворить. Взыскать с ФИО2 в пользу ПАО «ИнтехБанк» задолженность по кредитному договору № от ДД.ММ.ГГГГ в размере 1838092 руб. 78 коп. Взыскать с ФИО2 в пользу ПАО «ИнтехБанк» проценты, начисленные ПАО «ИнтехБанк» в соответствии с условиями кредитного договора № от ДД.ММ.ГГГГ в виде процентов за пользование кредитом из расчета 15% годовых, начисляемых на сумму кредита 1666612 руб. 32 коп., начиная с ДД.ММ.ГГГГ по дату вступления решения суда в законную силу. Обратить взыскание путем продажи с публичных торгов на жилой дом с кадастровым номером №, общей площадью 42,1 кв.м., и земельный участок, площадью 867 кв.м. с кадастровым номером №, расположенные по адресу: <адрес>, и установить начальную продажную цену в размере 1227000 руб.- на жилой дом, в размере 916000 руб. на земельный участок. Взыскать с ФИО2 в пользу ПАО «ИнтехБанк» расходы по оплате госпошлины в размере 23390 руб. 46 коп. ФИО2 вправе подать в Зеленодольский городской суд РТ заявление об отмене заочного решения в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения. Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный суд РТ в течение месяца через Зеленодольский городской суд РТ по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене заочного решения. С мотивированным решением лица, участвующие в деле могут ознакомиться 23 августа 2016 года.

Судья: