

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

16.04.2015 Орджоникидзевский районный суд г. Екатеринбурга в составе председательствующего судьи Колпаковой А.В., при секретаре Зыряновой Е.П., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Закрытого акционерного общества «Сбергательный инвестиционный банк» в лице ликвидатора государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» к Делян Наталии Евгеньевне о взыскании суммы задолженности по кредитному договору и обращении взыскания на заложенное имущество,

Установил:

ЗАО «Сбергательный инвестиционный банк» в лице ликвидатора государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» обратился с иском к Делян Наталии Евгеньевне о взыскании суммы задолженности по кредитному договору и обращении взыскания на заложенное имущество.

В процессе рассмотрения дела исковые требования были уточнены и увеличены.

В обоснование уточненного иска о взыскании суммы задолженности ЗАО «Сбергательный инвестиционный банк» указал, что 16.09.2013 года между ним и Делян Н.Е. заключены кредитный договор № Ф-320/2013 года, договор ипотеки № Ф-320/2013-3. В соответствии с кредитным договором был предоставлен кредит в размере 9800000 рублей, сроком до 15.09.2018 под 18,5% годовых на покупку земельного участка и строительство нежилого помещения. Обеспечением исполнения обязательства является: залог земельного участка, общей площадью 8 871 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км северо-западнее р.п. В. Сысерть; залог здания литер А, общей площадью 206,6 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, Сысертский район, 2 км автодороги «подъезд к р.п. В. Сысерть»; залог земельного участка, общей площадью 434 кв.м., расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вали Котика, СНТ № 2 ОАО «Уралэлектротяжмаш» участок № 34; залог жилого дома, общей площадью 171,55 кв.м., расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вали Котика, СНТ № 2 ОАО «Уралэлектротяжмаш» участок № 34; залог гостевого дома, общей площадью 185,62 кв.м., расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вали Котика, СНТ № 2 ОАО «Уралэлектротяжмаш» участок № 34; здание спального корпуса Литер Б, общей площадью 596 кв.м., расположенное по адресу: Свердловская область Сысертский район, в 2,7 км северо-западнее р.п. В. Сысерть, инвентарный номер 168/38/63-05.

Кредит в сумме 9 800 000 рублей был предоставлен заемщику в соответствии с платежным поручением № 3652065 от 17.09.2013 года и выпиской по лицевому счету Делян Н.Е.

Начиная с 15.04.2014 года заемщик Делян Н.Е. систематически не исполняет условия кредитного договора в отношении уплаты основного долга и уплаты начисленных процентов, а с 15.05.2014 года не исполняет обязанности по уплате основного долга.

ЗАО «Сбергательный инвестиционный банк» просит взыскать с Делян Н.Е. с учетом уточненных требований, сумму задолженности по кредитному договору от № Ф-320/2013 года от 16.09.2013 года в размере 13 798 441,37 рубль, включая сумму долга, проценты, пени судебные расходы, а также обратить взыскание на заложенное имущество.

В судебном заседании ЗАО «Сбергательный инвестиционный банк» требования поддержал по заявленным обстоятельствам.

В судебном заседании Делян Н.Е. исковые требования признала в части взыскания задолженности по основному долгу в размере 7 715 096,68 рублей; взыскании просроченной задолженности по основному долгу с 15.05.2014 года по 16.03.2015 года в размере 1 302 197,84 рублей; взыскании текущих процентов по ставке 18,5 % с 16.03.2015 года по 26.03.2015 года в размере 43 085,25 рублей; взыскании процентов по просроченный кредит по ставке 18,5 % с 14.05.2014 года по 26.03.2015 года в размере 1 423 600 рублей; взыскание процентов на просроченный кредит по ставке 18,5 % с 16.05.2015 года по 26.03.2015 года в размере 100545,30 рублей.

Также признала исковые требования в части обращения взыскания на заложенное имущество, в отношении некоторых заложенных объектов, а именно: земельного участка, общей площадью 8 871 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км северо-западнее р.п. В. Сысерть с кадастровым номером 66:25:2702001.0034, с установлением начальной продажной стоимости равной 5 000 800 рублей; здание спального корпуса Литер Б, общей площадью 596 кв.м., расположенное по адресу: Свердловская область Сысертский район, в 2,7 км северо-западнее р.п. В. Сысерть, инвентарный номер 168/38/63-05, с установлением начальной продажной стоимости равной 18 684 000 рубль; залог здания литер А, общей площадью 206,6 кв.м., расположенной по адресу: Свердловская область, Сысертский район, 2 км автодороги «подъезд к р.п. В. Сысерть», с установлением начальной продажной стоимости 1 256 800 рублей.

Против остальных требований истца ответчик Делян Н.Е. возражала, указала, что она не согласна с взысканием суммы процентов за будущий период, а так же не согласна с требованиями об обращении взыскания на имущество стоимостью которого превышает стоимость долга, в том числе находящегося в залоге земельного участка № 34, общей площадью 434 кв.м., расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вали Котика, СНТ № 2 ОАО «Уралэлектротяжмаш» с расположенными на нем жилым домом, общей площадью 171,55 кв.м и гостевым домом общей площадью 185,62 кв.м.

Заслушав стороны, изучив материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с п. 1,2 ст. 819 Гражданского кодекса Российской Федерации, по кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуется предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее. К отношениям по кредитному договору применяются правила предусмотренные параграфом 1 (Заем) главы 42 ГК РФ.

Согласно п. 2 ст. 811 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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 вместе с причитающимися процентами.

Поскольку ответчик Делян Н.Е. нарушила срок возврата кредита, банк, воспользовавшись правом, предусмотренным п. 2 ст. 811 Гражданского кодекса Российской Федерации, правомерно потребовал досрочного возврата кредита и уплаты причитающихся процентов.

Согласно статье 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации правом ответчика является признание исковых требований полностью или в части, которое должно быть оценено судом и при отсутствии противоречий закону или интересам других лиц принято как основание удовлетворения требований.

Ответчик Делян Н.Е. признала исковые требования в части, последствия признания разъяснены и понятны, признание иска сделано добровольно, без принуждения.

Суд на основании ст. 39, 173 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации принимает признание иска ответчиком в части, так как данное признание не противоречит закону, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, совершено добровольно в судебном заседании. Порядок и последствия процессуального действия ответчику разъяснены судом в соответствии со статьей 173 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Таким образом, требования истца в части признанных требований ответчиком, подлежат удовлетворению.

Разрешая требования в части взыскания пени (штрафных санкций) за задолженность по просроченному долгу и процентам, суд учитывает заявление ответчика об уменьшении начисленных сумм пени за нарушение сроков возврата суммы кредита и уплаты процентов на основании ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Как следует из позиции ответчика, она в обоснование заявления о снижении неустойки указывает, что размер взыскиваемой неустойки рассчитан исходя из ставки 0,1% в день, что составляет 36,5 % в год, что превышает процентную ставку по кредиту, а также действующую ставку рефинансирования 8,25 %. Тем самым ответчик полагает, что истец не вправе извлекать из своего положения преимуществ, поскольку взыскиваемые проценты на просроченные платежи покрывают издержки истца, так как истец по указанной процентной ставке предоставил денежные средства в кредит.

Исходя из принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации) неустойка может быть снижена судом на основании статьи 333 Гражданского кодекса РФ только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика.

Применяя положения статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации, неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

Учитывая компенсационный характер гражданско-правовой ответственности, под соразмерностью суммы неустойки последствиям нарушения обязательства Кодекс предполагает выплату кредитору такой компенсации его потерь, которая будет адекватна и соразмерна с нарушенным интересом.

Снижение неустойки судом возможно в случае явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения права.

Суд принимает доводы ответчика о наличии несоразмерности начисленных пени по основному долгу и по просроченным процентам и усматривает основания для применения ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации. Таким образом, судом снижается взыскиваемая сумма пени по просроченному основному долгу по ставке 0,1 % от суммы неисполненных обязательств за каждый день просрочки с 16.04.2014 по 26.03.2015 до 50000 рублей и снижается сумма пени за задолженность по просроченным процентам по ставке 0,1 % от суммы неисполненных обязательств за каждый день просрочки с 16.04.2014 по 26.03.2015 до суммы 70000 рублей.

Так же истцом было заявлено требование о взыскании будущих процентов за пользование кредитом по ставке 18,5 % в период с 27.03.2015 года по 15.09.2018 года в размере 2 778 186,79 рублей.

Ответчиком Делян Н.Е. представлены возражения о необоснованности данного требования.

В силу ст. 810 Гражданского кодекса Российской Федерации, заемщик обязан возвратить займодатцу полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа.

Сумма займа, предоставленного под проценты заемщику-гражданину для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью, может быть возвращена заемщиком-гражданином досрочно полностью или по частям при условии уведомления об этом займодателя не менее чем за тридцать дней до дня такого возврата. Договором займа может быть установлен более короткий срок уведомления займодателя о намерении заемщика возвратить денежные средства досрочно.

Взыскание процентов по кредитному договору является восстановлением права займодателя, которое было нарушено заемщиком. Однако, истцом не представлено никаких доказательств нарушения прав займодателя в части будущих процентов за пользование денежными средствами в период с 27.03.2015 года по 15.09.2018 года. На день рассмотрения дела, ежемесячный срок погашения обязательства по данному периоду не наступил. Никакого обоснования и надлежащего расчета суммы процентов в указанный период со стороны истца суду не предъявлено. Период за который просит истец взыскать проценты не прошел и наступит только в будущем. Таким образом, право займодателя на получение процентов за пользование чужими денежными средствами не нарушено. У истца сохраняется право, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору требовать взыскания процентов за указанный период до 15.09.2018 года.

Так же истцом было заявлено об обращении взыскания на заложенное имущество.

В силу статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 1 закона «О залоге» 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 лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом.

Основанием для обращения взыскания на заложенное имущество по договору ипотеки является неисполнение или ненадлежащее исполнение обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплата или несвоевременная уплата суммы долга.

Право залогодержателя обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке предусмотрено ч.1 ст. 50 ФЗ от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

В соответствии с п. 1 ст. 50 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», согласно условиям закладной в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником своих обязательств, залогодержатель вправе обратиться взыскание на заложенное имущество и удовлетворить свои требования к должнику за счет реализации этого имущества.

При этом размер требований залогодержателя должен быть соразмерен стоимости заложенного имущества (п. 1 ст. 54.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

Как следует из материалов дела согласно представленному расчету взыскиваемой сумм по состоянию на 26.03.2015 года по кредитному договору Ф-320/2013 от 16.09.2013 года сумма всей заявленной истцом задолженности составила 13 798 441,37 рубль.

В порядке статьи 337 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения.

Согласно заключению эксперта № 05-11/2015 от 27.02.2015 года заложенное имущество оценено в общей стоимости на 20 594 000 рублей. Так, рыночная стоимость заложенного имущества определена: земельный участок с кадастровым номером 66:25:2702001:0034, площадью 8871 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км. Северо-западнее р.п. В. Сысерт - 6 251 000 рублей; земельный участок с кадастровым номером 66:41:0108080:18, общей площадью 434 кв.м., расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вали Котика, СНТ № 2 ОАО «Уралэлектротяжмаш» участок № 34 - 802 000 рублей; жилой дом с кадастровым номером 66-66-01/036/2013-357, общей площадью 171,55 кв.м., расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вали Котика, СНТ № 2 ОАО «Уралэлектротяжмаш» участок № 34 - 6 150 000 рублей; жилой дом с кадастровым номером 66-66-01/662/2013-075, общей площадью 185,62 кв.м., расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вали Котика, СНТ № 2 ОАО «Уралэлектротяжмаш» участок № 34 - 5 820 000 рублей; здание литер А, общей площадью 206,6 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2 км автодороги «подъезд к р.п. В. Сысерт», кадастровый номер 66:19/01:00:55:00:00 - 1 571 000 рублей.

Дополнительно ответчиком Делян Н.Е. был представлен отчет об определении рыночной стоимости № 965/03 стоимость объекта недвижимости, согласно которому, здание спального корпуса (литера Б) общей площадью 596 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км северо-западнее р.п. В. Сысерт оценено в размере 23 355 000 рублей.

У суда нет сомнений в достоверности выводов отчета и экспертизы.

Экспертиза и отчет проведены с соблюдением установленного процессуального порядка лицами, обладающими специальными познаниями в области исследования почерка и подписей, имеющими длительный стаж экспертной работы. Заключение в полном объеме отвечает требованиям статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку содержит подробное описание произведенных исследований, сделанные в их результате выводы и научно обоснованные ответы на поставленные вопросы, в обоснование сделанных выводов эксперт приводит соответствующие данные из представленных в распоряжение эксперта материалов; основывается на исходных объективных данных, выводы экспертов обоснованы документами, представленными в материалы дела.

Суд полагает необходимым отметить, что, по смыслу положений статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заключение судебной экспертизы является одним из самых важных видов доказательств по делу, поскольку оно отличается использованием специальных познаний и научными методами исследования.

Закрепленное в статье 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации правило о том, что ни одно доказательство не имеет для суда заранее установленной силы, и отмеченное в положениях части 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации условие, что заключение эксперта для суда необязательно и оценивается наряду с другими доказательствами, не означает права суда самостоятельно разрешить вопросы, требующие специальных познаний в определенной области науки. Сторонами проведенные судебные экспертизы не оспаривались.

Исходя из заключения эксперта и отчета об определении рыночной стоимости имущества, требования истца значительно меньше, чем общая начальная стоимость заложенного имущества, тем самым суд, считает, что требования истца могут быть удовлетворены в части заложенного имущества, которая соразмерна цене иска, а именно обращение взыскания возможно в отношении здания, литер А, назначение: нежилое, общей площадью 206,6 кв.м., находящееся по адресу (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, Сысертский район, 2 км автодороги «подъезд к р.п. В. Сысерт», а так же земельного участка общей площадью 8 871 кв.м. и расположенного на земельном участке объекта незавершенного строительства, здание, литер Б, назначение: нежилое, общей площадью 596 кв.м.

Доводы истца об обращении взыскания на весь объем заложенного имущества (в том числе на недвижимое имущество превышающее суммы долга) судом отклоняется как не основанный на законе. Кроме того, суд отмечает, что права залогодержателя не нарушаются, поскольку наличие действующего залога на ту часть имущества, которая не подвержена взысканию со стороны ответчицы не оспаривается и данный залог с имущества не снимается.

Так же судом должен быть решен вопрос о способе и цене реализации.

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. 3 ст. 350 Гражданского кодекса Российской Федерации в целях реализации заложенного имущества необходимо установить его начальную продажную цену, которая определяется решением суда в случаях обращения взыскания на имущество в судебном порядке.

В этой связи суд считает, что поскольку от сторон иска никакого спора о несоответствии оценки реальной стоимости не заявлено, следовательно судом принимается за основу заключение эксперта № 05-11/2015 от 27.02.2015 и отчет об определении рыночной стоимости № 965/03.

На основании данных доказательств, с учетом пп.4 п.4 ст. 54 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», начальная продажная цена устанавливается равной 80% рыночной стоимости такого имущества, в связи с чем суд считает возможным установить начальную продажную цену заложенного имущества равную начальную продажную цену нежилого здания, литер А, общей площадью 206,6 кв.м., находящееся по адресу (местоположение): Российская Федерация, Свердловская область, Сысертский район, 2 км автодороги «подъезд к р.п. В. Сысерт», равной 1256800 рублей, начальную продажную цену земельного участка равной 5000800, 00 рублей и начальную продажную цену литер Б (объекта незавершенного строительства) равной 18684000 рублей.

Согласно ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Руководствуясь ст. ст. 13, 39, 173, 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Решил:

Исковые требования по иску Закрытого акционерного общества «Сберегательный инвестиционный банк» в лице ликвидатора государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» к Делян Наталии Евгеньевне о взыскании суммы задолженности по кредитному договору и обращении взыскания на заложенное имущество, - удовлетворить частично.

Взыскать в пользу Закрытого акционерного общества «Сберегательный инвестиционный банк» в лице ликвидатора государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» с Делян Наталии Евгеньевны сумму задолженности по кредитному договору № Ф-320/2013 от 16.09.2013 в размере

Задолженность по основному долгу- 7 715 096,68 рублей.

Просроченная задолженность по основному долгу с 15.05.2014 по 16.03.2015 - 1 302 197,84 рублей.

Текущие проценты по ставке 18,5% годовых с 16.03.2015 по 26.03.2015 - 43 085,25 рублей.

Проценты на просроченный кредит по ставке 18,5% годовых с 16.05.2014 по 26.03.2015 - 100 545,30 рублей.

Просроченные проценты по ставке 18,5% годовых с 14.05.2014 по 26.03.2015 - 1 423 600,95 рублей.

Пени за задолженность по просроченному основному долгу по ставке 0.1 % от суммы неисполненных обязательств за каждый день просрочки с 16.04.2014 по 26.03.2015- 50000 рублей.

Пени за задолженность по просроченным процентам по ставке 0.1 % от суммы неисполненных обязательств за каждый день просрочки с 16.04.2014 по 26.03.2015 - 70000 рублей.

Обратить взыскание на земельный участок, общей площадью 8 871 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, Сысертский район, в 2,7 км северо-западнее р.п. В. Сысерт с кадастровым номером 66:25:2702001:0034, с установлением начальной продажной стоимости равной 5 000 800 рублей; здание спального корпуса литер Б, общей площадью 596 кв.м., расположенное по адресу: Свердловская область Сысертский район, в 2,7 км северо-западнее р.п. В. Сысерт, с установлением начальной продажной стоимости равной 18 684 000 рубль; здание литер А, общей площадью 206,6 кв.м., расположенное по адресу: Свердловская область, Сысертский район, 2 км автодороги «подъезд к р.п. В. Сысерт, Кадастровый (или условный) номер: 66:19/01:00:55:00:00. Установить начальную продажную цену равной 1256800 рублей.

Установить, способ реализации - путем продажи на публичных торгах.

Взыскать с Делян Наталии Евгеньевны в пользу Закрытого акционерного общества «Сберегательный инвестиционный банк» в лице ликвидатора государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» госпошлину в размере 62 021,62 рубль.

Решение может быть обжаловано в Судебную коллегия по гражданским делам Свердловского областного суда в течение месяца с подачи апелляционной жалобы через Орджоникидзевский районный суд г. Екатеринбурга.

Мотивированное решение составлено 21.04.2015 года

Председательствующий

А.В. Колпакова