

НАПРАВИТЬ ЗАКАЗНОЙ ПОЧТОЙ

Полежаевой Алле Фаргатовне
671160, Респ. Бурятия, г.Гусиноозерск, ул.Комсомольская, д.25, кв.118
671160, Респ. Бурятия, г.Гусиноозерск, ул.2 мкр, д.9, кв.36

Полежаеву Александру Константиновичу
671160, Респ. Бурятия, г.Гусиноозерск, ул.Горького,5

✓ Временному управляющему А.И. Капустину
670042, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Тобольская, 47-103

Конкурсному управляющему - Шерстянникову Александру Геннадьевичу
г. Иркутск, ул. Лермонтова, 261а-31

1702-16 28.05

ОАО «Газпромбанк»
117420, г. Москва, ул. Наметкина, д.16, корп.1
664011, г. Иркутск, ул. Свердлова, 41

Направляю копию решения от 28.01.2016г. по гражданскому делу № 2-89/2016 по исковому заявлению Открытого акционерного общества «Газпромбанк» к Полежаевой Алле Фаргатовне, Полежаеву Александру Константиновичу о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество с определением начальной продажной стоимости, судебных расходов.

Приложение: копия решения от 28.01.2016г.

Судья



С.И.Мухаметова

1

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

28 января 2016 года

г. Иркутск

Кировский районный суд г. Иркутска в составе председательствующего судьи Мухаметовой С.И., при секретаре судебного заседания Седых М.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-89/2016 по иску АО «Газпромбанк» к Полежаевой Алле Фаргатовне, Полежаеву Александру Константиновичу о взыскании солидарно задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество,

УСТАНОВИЛ:

АО «Газпромбанк» обратилось в Кировский районный суд г. Иркутска с иском (с учетом дополнений) к Полежаевой А.Ф., Полежаеву А.К. о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на предмет залога.

В обоснование иска указано, что между «Газпромбанк» (ОАО) и Полежаевой А.Ф. был заключен кредитный договор № ИП -13/104Ж от 21.06.2013 на покупку строящейся недвижимости в соответствии с которым Банк предоставил Заемщику кредит в размере 2 125 000 руб. на срок до 21.10.2023 под 14, 55 % годовых с даты выдачи кредита до даты предоставления банку документов, подтверждающих государственную регистрацию залога (ипотеки) квартиры и под 13, 75 % годовых после даты предоставления в Банк документов, подтверждающих государственную регистрацию залога (ипотеки) Квартиры (п.2.3.).

В соответствии с п.2.2 Договора, кредит предоставляется для целевого использования, а именно на инвестирование строительства жилого дома по строительному адресу Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Октябрьский район, ул. Ключевская, д. 29, в целях получения жилого помещения, расположенного на 2 этаже, номер на площадке -33, общей проектной площадью 55,47 кв.м., кадастровый номер земельного участка 03:24:032602:2099, 03:24:032602:210.

Согласно акту приема-передачи № А-33-ж от 27.03.2014 г., квартира была передана застройщиком Заемщику, право собственности на нее зарегистрировано за Полежаевой А.Ф.

Решением Октябрьского районного суда г. Улан-Удэ от 27.03.2015 по делу № 2-1419/15 квартира признана совместной собственностью Полежаевой А.Ф., Полежаева А.К. произведен раздел совместной собственности по ½ доли.

В соответствии с оформленным нотариальным согласием, Полежаев А.К. дал согласие супруге Полежаевой А.Ф. на покупку квартиры, а также на передачу ее в залог по цене и на условиях по ее усмотрению.

Банк выполнил принятые на себя обязательства и, согласно условиям кредитного договора, перечислил денежные средства на счет заемщика, что подтверждается выпиской по лицевому счету и копией платежного поручения.

Заемщиком условия кредитного договора не исполняются, в связи с чем, банк просит взыскать с ответчиков солидарно задолженность по кредитному договору на 02.12.2015г. в размере - 3 506 195, 95 руб., а именно основной долг в сумме 1 992 883,57руб., проценты за пользование кредитом в сумме 302 085,45 руб., неустойку в размере 1 211 226,93 руб., а также обратить взыскание на предмет залога - квартиру, расположенную по адресу Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 29, кв.33. Определить начальную продажную стоимость заложенного имущества в размере 2232000 руб.

В судебном заседании представитель истца ОАО «Газпромбанк» Ляликов А.О., действующий на основании доверенности, заявленные иски поддержал в полном объеме по основаниям, изложенным в иске, уточненном исковом заявлении, настаивал на их удовлетворении.

Ответчики Полежаева А.Ф., Полежаев А.К., надлежащим образом извещенные о дате, времени и месте судебного заседания в суд не явились, представили суду письменные отзывы на исковое заявление, в которых указано, что в отношении в отношении ИП Полежаевой А.Ф. Арбитражным судом Республики Бурятия вынесено решение по делу № А10-5511/2014 г. от 27 марта 2015 г. об открытии конкурсного производства, в отношении ИП Полежаева А.Ф., признана утратившей силу государственная регистрация должника, конкурсным управляющим утвержден Капустин А.И. Также Арбитражным судом Республики Бурятия вынесено решение по делу № А10-5512/2014 г. от 20 августа 2015 г. об открытии конкурсного производства в отношении ИП Полежаева А.К., признана утратившей силу государственная регистрация должника Полежаева А.К., конкурсным управляющим утвержден Шерстянников А.Г. Ответчики полагают, что иск ОАО «Газпромбанка» может быть разрешен только в рамках дела о банкротстве. Просят в иске отказать в полном объеме.

Третьи лица, привлеченные к участию в деле - арбитражные управляющие Шерстянников А.Г., Капустин А.И., надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного разбирательства в суд не явились, каких либо ходатайств не заявили, в материалах дела имеется отзыв арбитражного управляющего Капустина А.И. (т.2.л.д. 59-61), из которого следует, что конкурсный управляющий полагает иски требования истца удовлетворению не подлежащими удовлетворению. Основания возражений конкурсным управляющим приведены аналогично отзыву ответчиков Полежаевых.

Заслушав представителя истца, исследовав материалы гражданского дела, представленные по делу доказательства в их совокупности, суд приходит к следующим выводам.

В силу положений ст. 56 ГПК РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте п. 3 ст. 123 Конституции РФ и ст. 12 ГПК РФ, закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В соответствии с п. 1 ст. 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Пунктом 3 ст. 421 ГК РФ установлено, что стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора.

В силу ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В соответствии со ст. 434 ГК РФ договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит

2

от стороны по договору. Письменная форма договора считается соблюденной, если письменное предложение заключить договор принято в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 438 настоящего Кодекса.

В соответствии с п. 2 указанной статьи, к отношениям по кредитному договору применяются правила, предусмотренные параграфом 1 главы 42 ГК РФ.

Как указано в п. 1 ст. 819 ГК РФ, обязанностью заемщика по кредитному договору является возврат банку полученной по кредитному договору денежной суммы и уплата процентов на нее.

Согласно ст. 30 Федерального закона от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности» отношения между Банком России, кредитными организациями и их клиентами осуществляются на основе договоров, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В договоре должны быть указаны процентные ставки по кредитам и вкладам (депозитам), стоимость банковских услуг и сроки их выполнения, в том числе сроки обработки платежных документов, имущественная ответственность сторон за нарушения договора, включая ответственность за нарушение обязательств по срокам осуществления платежей, а также порядок его расторжения и другие существенные условия договора.

В судебном заседании установлено, что 21.06.2013 между ОАО «Газпромбанк» и Полежаевой Аллой Федоровной заключен кредитный договор № ИП-13/104Ж согласно которому, кредитор предоставляет заемщику целевой кредит на инвестирование строительства жилого дома в целях получения квартиры на условиях, которые предусмотрены договором, а заемщик, возвращает ежемесячными платежами полученную в качестве кредита денежную сумму и уплачивает проценты за пользование кредитом (п. 1.1 кредитного договора), что подтверждается копией указанного договора (т.1.л.д. 10-15).

В соответствии с п. 2.1 кредитного договора, кредитор предоставляет заемщику целевой кредит в размере 2 125 000 руб. на срок по 21.06.2023 г.

Кредит предоставляется на инвестирование строительства жилого дома по строительному адресу: р. Бурятия, г. Улан-Удэ, Октябрьский район, ул. Ключевая, д. 29, в целях получения жилого помещения, расположенного на 2 этаже, номер на площадке – 33, общей проектной площадью – 55,47 кв.м., кадастровый номер земельного участка – 03:24:032602:2099, 03:24:032602:210 (п.2.2. кредитного договора).

Вышеуказанное обстоятельство также стороной ответчика в установленном порядке не оспорено, доказательств обратного суду не представлено.

Оценивая исследованный в судебном заседании кредитный договор, суд приходит к выводу о его соответствии действующему гражданскому законодательству, а именно главе 42 ГК РФ и общим положениям об обязательствах.

На основании п. 1 ст. 809 ГК РФ займодавец имеет право на получение с заемщика процентов на сумму займа в размерах и в порядке, определенных договором, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии со ст. 810 ГК РФ заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, который предусмотрен договором займа.

В соответствии с п. 1 ст. 811 ГК РФ в случаях, когда заемщик не возвращает в срок сумму займа, на эту сумму подлежат уплате проценты в порядке и размере, предусмотренных п. 1 ст. 395 Кодекса, со дня, когда она должна была быть возвращена, до дня ее возврата займодавцу либо независимо от уплаты процентов, предусмотренных п. 1 ст. 809 Кодекса.

Как следует из кредитного договора, за пользование кредитом заемщик уплачивает кредитору проценты из расчета 14,55 % годовых до внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр права на недвижимое имущество и сделок с ним и предоставление заемщиком свидетельства о государственной регистрации права собственности заемщика на квартиру, с отметкой о наличии обременения (ипотеки квартиры); в размере 13,75 % после внесения записи об ипотеке в ЕГРП с даты

представления заемщиком свидетельства о государственной регистрации права собственности на квартиру, с отметкой о наличии обременения (ипотеки) квартиры.

Расчет полной стоимости кредита и график погашения задолженности по кредиту подлежащей выплате заемщиком, приведены в приложении к договору, которое является неотъемлемой частью договора (п. 2.3 кредитного договора).

В силу п. 2.6 кредитного договора, денежные средства предоставляются путем перечисления на счет вклада до востребования/банковский (текущий) счет заемщика № 42301810103350001485, открытый в ОАО «Газпромбанк». Документом, подтверждающим факт предоставления кредита, является выписка по вышеназванному счету заемщика.

Согласно п. 3.1 кредитного договора за пользование кредитными средствами Кредитор начисляет проценты на остаток задолженности по основному долгу со дня, следующего за днем предоставления кредита, до дня возврата суммы кредита включительно. При начислении процентов за пользование кредитными средствами в расчет принимаются величина процентной ставки за пользование кредитом и фактическое количество календарных дней пользования кредитом. При расчете процентов учитывается остаток ссудной задолженности на начало календарного дня и количество календарных дней в году (365 или 366 соответственно).

Ежемесячные платежи по возврату кредита и уплате процентов производятся – 21 числа каждого текущего календарного месяца. Размер ежемесячного аннуитетного платежа на дату заключения договора составляет – 33 827 руб., последний платеж - 21 июня 2023 года (п.п.3.2.1, 3.2.3 кредитного договора).

Как следует из п. 5.1., 5.2. кредитного договора заемщик отвечает за неисполнением или ненадлежащее исполнение обязательства по договору всеми своими доходами и всем принадлежащим ему имуществом. В случае неисполнения Заемщиком обязательств, указанных в разделе 3 настоящего Договора, Кредитор вправе потребовать уплаты пени в размере 0,2 от суммы задолженности по погашению основного долга или уплате суммы процентов за каждый день просрочки платежа. Начисление пени в этом случае производится Кредитором за период с даты невыполнения Заемщиком обязательств по погашению основного долга и/или уплате процентов.

Представленной в материалы дела выпиской по счету № 42301810103350001485, а также платежным поручением от 02.07.2013 №82902 подтверждается исполнение обязательств по кредитному договору № ИП-13/104Ж от 21.06.2013 со стороны Банка.

Как следует из представленного суду отзыва ответчика Полежаевой А.Ф., его факты заключения кредитного договора на изложенных в нем условиях, получение денежных средств на покупку недвижимости, не оспаривались.

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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии со ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

Согласно Графику погашения кредита, являющемуся неотъемлемой частью кредитного договора, сумма ежемесячного платежа по договору составляет 33827 руб. и подлежит уплате не позднее 21 числа каждого месяца, последний платеж должен быть осуществлен 21.06.2023 в размере 37 203,87 руб.

Как следует из выписки по счету заемщика, Полежаева А.Ф. свои обязанности по возврату кредита, уплате процентов за пользование кредитом, не исполняет, что

Полежаевой А.Ф. также не оспаривалось, неисполнение условий договора объяснилось тяжелым материальным положением.

Как следует из представленного истцом расчета (т.2.л.д. 40) задолженность по кредитному договору № ИП-13/104Ж от 21.03.2013 истцом по состоянию на 02.12.2015 г. исчислена в сумме – 3 506 195,95 руб.

Указанная задолженность складывается из задолженности по возврату кредита в сумме 1 992 883,57 руб., процентов за пользование кредитом в сумме 302 085,45 руб. (84 489, 40 руб. по срочным и 217 596, 05 руб. – по просроченным) и неустойки по основному долгу и процентам за пользование кредитом за период с 22.11.2014 г. по 02.12.2015 г. в сумме 1 211 223,93 руб. (1 155 237,28+55 989,65).

Данный расчет суд находит верным. Доказательств, свидетельствующих о погашении задолженности, контрарасчет ответчиками суду не представлено.

Вместе с тем, рассматривая доводы ответчика о несоразмерности размера заявленной ко взысканию неустойки, суд учитывает следующее.

В силу ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Согласно Правовой позиции Конституционного суда РФ, изложенной в определении от 21.12.2000г. №263-О, в соответствии со статьей 55 (часть 3) Конституции РФ именно законодатель устанавливает основания и пределы необходимых ограничений прав и свобод гражданина в целях защиты прав и законных интересов других лиц. Это касается и свободы договора при определении на основе федерального закона таких его условий, как размеры неустойки - они должны быть соразмерны указанным в этой конституционной норме целям.

С учетом данных положений, срока неоплаты кредита, уважительные причины несвоевременной уплаты долга, суд находит возможным, применить к спорным правовым отношениям сторон норму ст. 333 ГК РФ, в силу которой если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе ее уменьшить.

При этом согласно пункту 42 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 01 июля 1996 года № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» при оценке таких последствий судом могут приниматься во внимание, в том числе обстоятельства, не имеющие прямого отношения к последствиям нарушения обязательства (цена товаров, работ, услуг; сумма договора и т.п.).

Общий размер начисленной неустойки по кредитному договору составляет 1 211 226,93 руб. Вместе с тем, как установлено в судебном заседании неисполнение заемщиком своих обязательств по договору вызвано его тяжелым материальным положением, что подтверждается в том числе фактом признании ее Арбитражным судом банкротом и введении конкурсного производства.

Наложение на ответчика обязательств по выплате неустойки в полном объеме в целом повлечет дополнительные обременения, усугубляющие материальное положение ответчика, что повлияет на погашение основного долга по кредиту, а в совокупности вызовет для них затруднение реализации социальных гарантий, установленных ст. 7 Конституции РФ.

При таких условиях, учитывая общий правовой смысл ст. 7 Конституции РФ, применяя положения ст. 333 ГК РФ, пункта 42 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 01 июля 1996 года № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», размер основного долга, период просрочки обязательств, суд находит возможным снизить размер пеней, подлежащих взысканию с ответчика по кредитному договору в пользу истца с 1 211 223,93 руб. до 50 000 рублей., и всего таким образом,

определить ко взысканию с ответчика Полежаевой А.Ф. - 2 344 969, 02 руб. (1 992 883,57 руб.+ 302 085,45 руб. + 50 000 руб.).

Требования истца о солидарном взыскании задолженности по кредитному договору с Полежаева А.К. и Полежаевой А.Ф. суд находит несостоятельными:

Ответчик Полежаев А.К. в договорных отношениях с банком по вопросу кредита и его возврата не состоит, данный ответчик является обязанным перед банком только по требованиям об обращении взыскания на заложенное имущество, как долевой собственник указанного имущества, обремененного ипотекой.

Поэтому требования истца правомерны и ответчиком не оспорены, неуплата задолженности является нарушением договорных обязательств и положений статей 309, 310, 819 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Рассматривая требования Банка об обращении взыскания на заложенное имущество, об определении начальной продажной стоимости заложенного имущества, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 77 ФЗ от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» жилое помещение, приобретенное либо построенное полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство указанного жилого помещения, находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Как установлено судом, обеспечением обязательств заемщика по кредитному договору № ИП-13/104Ж от 21.06.2013 является залог имущественных прав, возникающих у Полежаевой Аллы Фаргатовны из договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, со встроенными офисными помещениями на первом этаже, с подземной автостоянкой от 21.06.2013 № Д-33ж до даты государственной регистрации залога (ипотеки) квартиры в пользу кредитора. Квартира считается находящейся в залоге у кредитора со дня государственной регистрации залога (ипотеки) квартиры в установленном законодательством порядке до даты полного выполнения заемщиком своих обязательств по кредитному договору.

Возникновение прав Банка как залогодержателя объекта долевого строительства квартиры расположенной по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 29, кв. 33, общей площадью 55,47 кв.м., в количестве 2 комнат, на 2 этаже, подтверждается представленными в материалы дела следующими документами, а именно договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома со встроенными офисными помещениями на первом этаже, с подземной автостоянкой с использованием кредитных средств № Д-33-ж от 21.06.2013, заключенным между ООО «Стройтерминал» (застройщик) и Полежаевой А.Ф. (Участник долевого строительства), закладной.

Из представленного в материалы дела свидетельства о государственной регистрации права 03-АА 477285 от 02.04.2014 следует, что на имя Полежаевой А.Ф. было зарегистрировано право собственности, с обременением в виде ипотеки в силу закона, на следующий объект права - квартира назначение жилое, площадь - 55,8 кв.м., этаж 2, расположенная по адресу: респ. Бурятия, г.Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 29, кв. 33, кадастровый номер - 03:24:032602:3094.

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда РФ, изложенной им в определении от 17.01.2012 г. № 13-О-О, граждане и юридические лица свободны в заключении договора, что предполагает равенство, автономию воли и имущественную самостоятельность, в том числе при заключении собственником недвижимого имущества договора об ипотеке для обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору, предоставляя тем самым кредитору право получить удовлетворение его денежных требований из стоимости заложенного имущества в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств. Распространяя на обеспеченные ипотекой

4

обязательства общее правило об ответственности должника всем своим имуществом, действующее гражданское законодательство направлено на достижение баланса прав и законных интересов взыскателей и должников.

Положения ст. 446 ГПК РФ, в их взаимосвязи с п. 1 ст. 78 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», не исключают обращение взыскания на заложенный жилой дом или квартиру - при условии, что такой дом или квартира заложен по договору об ипотеке, либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству.

В соответствии с п. 1 ст. 334 ГК РФ в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя).

Согласно 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.

Согласно п. 1 - 3 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.

Обращение взыскания на заложенное имущество не допускается, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества. Если не доказано иное, предполагается, что нарушение обеспеченного залогом обязательства незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества при условии, что одновременно соблюдены следующие условия:

- 1) сумма неисполненного обязательства составляет менее чем пять процентов от размера стоимости заложенного имущества;
- 2) период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее чем три месяца.

Если договором залога не предусмотрено иное, обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев, предшествующих дате обращения в суд или дате направления уведомления об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, даже при условии, что каждая просрочка незначительна.

В силу 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. 50 ФЗ «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 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.

В случаях, предусмотренных настоящей статьей, статьями 12, 35, 39, 41, 46 и 72 настоящего Федерального закона либо другим федеральным законом, залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, а при невыполнении этого требования - обращения взыскания на заложенное имущество независимо от надлежащего либо ненадлежащего исполнения обеспечиваемого ипотекой обязательства (п. 4 ст. 50 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

В соответствии со ст. 51 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда, за исключением случаев, когда в соответствии со статьей 55 настоящего Федерального закона допускается удовлетворение таких требований без обращения в суд.

В силу ч. 2 ст. 54 ФЗ «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. 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 разъяснено в п. 12 Обзора судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств (утвержден Президиумом Верховного Суда РФ от 22.05.2013), при разрешении судом требований об обращении взыскания на недвижимое имущество, заложенное в обеспечение возврата долга по кредитному обязательству, юридически значимым обстоятельством, которое входит в предмет доказывания и подлежит исследованию судом, является выяснение вопроса о существенности допущенного должником нарушения обеспеченного залогом обязательства, а также установление законных оснований для обращения взыскания на заложенное имущество. Для обращения взыскания на предмет залога необходимым условием является ответственность должника за допущенное существенное нарушение основного обязательства.

В соответствии с п. 4.4.5 кредитного договора в случае неисполнения заёмщиком требования кредитора о досрочном исполнении обязательств по настоящему договору в течении 15 календарных дней с момента получения заёмщиком предъявленного кредитором письменного требования о досрочном возврате кредита, уплате процентов, начисленных за пользование кредитом, кредитор имеет право обратиться взыскание на квартиру, заложенную в обеспечение исполнения обязательств по настоящему договору.

Пунктом 1 статьи 13 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" установлено, что права залогодержателя по обеспеченному ипотекой (залогом недвижимого имущества) обязательству и по договору об ипотеке могут быть удостоверены закладной, поскольку иное не установлено названным Федеральным законом.

Закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей права ее законного владельца - право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без предоставления других доказательств существования этого обязательства, право залога на имущество, обремененного ипотекой. Обязанными по закладной лицами являются должник по обеспеченному ипотекой обязательству и залогодатель.

Залогодержателем указанной квартиры является АО «Газпромбанк», залогодателем является ответчик Полежаева А.Ф., что подтверждается представленной в материалы дела закладной.

5

Как следует из ст. 61 ГПК РФ обстоятельства, признанные судом общеизвестными, не нуждаются в доказывании. 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.

В материалы дела суду представлено вступившее в законную силу решение Октябрьского районного суда г. Улан-Удэ от 27.02.2015, согласно которому недвижимое имущество в виде квартиры, расположенной по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 29, кв. 33, общей площадью 57 кв.м. признано совместной собственностью Полежаева Александра Константиновича и Полежаевой Аллы Фаргатовны. Произведен раздел совместной собственности, выделено Полежаеву А.К. и Полежаевой А.Ф. по 1/2 доли в праве собственности на квартиру по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 29, кв. 33, общей площадью 57 кв.м.

В связи с указанным, суд приходит к выводу о том, что требования истца об обращении взыскания на заложенную по договору ипотеки объект недвижимости, принадлежащий на праве собственности ответчикам Полежаевой А.Ф. и Полежаеву А.К. являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Из представленного в материалы дела Отчета об определении рыночной стоимости недвижимого имущества №109/15 от 13.03.2015 ООО «Оценка инфо» следует, что рыночная стоимость объекта недвижимости, 2-х комнатной квартиры (площадью 55,8 кв.м.), находящейся по адресу: р. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 29, кв. 33 по состоянию на 11.03.2015 составляет (округленно) 2 790 000 рублей.

В соответствии с подп. 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 в том числе 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.

Таким образом, указанная норма права содержит императивные требования относительно действий суда при определении начальной продажной цены заложенного имущества на основании отчета оценщика. Суд должен установить ее в размере 80% от рыночной стоимости этого имущества. Данное положение закона направлено с одной стороны, на предотвращение продажи заложенного имущества по заниженной цене, а с другой стороны, на уменьшение риска объявления торгов несостоявшимися по причинам, связанным с завышением начальной продажной цены заложенного имущества.

При этом действующее законодательство Российской Федерации, в том числе и Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» не предусматривает различий относительно установления начальной продажной цены заложенного имущества в размере 80 % от рыночной стоимости, определенной в отчете оценщика или в заключении экспертизы.

Принимая во внимание, что указанный в отчете № 109/15, выполненном ООО «Оценка Инфо», размер рыночной стоимости квартиры ответчиками не оспорен, ходатайств о назначении судебной оценочной экспертизы сторонами не заявлено, суд полагает возможным определить начальную продажную цену квартиры равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости, определенной в отчете, то есть в размере 2 232 000 руб. (80% от 2 790 000 руб.)

Таким образом, исковые требования банка об обращении взыскания на заложенное имущество в счет погашения задолженности по кредитному договору № ИП-13/104Ж от 21.06.2013, по мнению суда, являются законными и обоснованными.

Доводы ответчиков о том, что требования банка к ним о взыскании задолженности по кредитному договору и обращении взыскания на заложенное имущество, могут быть рассмотрены только в рамках дела о банкротстве ответчиков в Арбитражном суде республики Бурятия, суд находит несостоятельными, как основанными на ошибочном толковании норм права.

Данные доводы проверялись судом апелляционной инстанции по частной жалобе истца на определение Кировского районного суда города Иркутска от 13 июня 2015 г. признаны несостоятельными (т.1. л.д. 205-209, 227-231).

Так, в соответствии с ч. 1 ст. 88 ГПК РФ, судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Согласно ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. 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.

Как установлено судом, платёжным поручением № 806 от 30.03.2015 при подаче иска истцом ОАО «Газпромбанк» оплачена государственная пошлина в размере 24 863,29 руб., и платёжным поручением от 09.06.2015 №1505 на сумму 2 526,33 руб.

Платёжным поручением № 659 от 18.0.2015 истцом ОАО «Газпромбанк» оплачено 3 000 руб. за проведение оценочной экспертизы.

При таких обстоятельствах, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по уплате государственной пошлины в размере 18 863,29 руб. с ответчика Полежаевой А.Ф., а также с ответчиков Полежаевой А.Ф., Полежаева А.К. – 6 000 руб. за требование нематериального характера, и расходы, связанные с проведением оценочной экспертизы в сумме 3000 руб.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст.194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования АО «Газпромбанк» удовлетворить частично.

Взыскать с Полежаевой Аллы Фаргатовны в пользу АО «Газпромбанк» задолженность по кредитному договору в сумме 2 344 969 (два миллиона триста сорок четыре тысячи девятьсот шестьдесят девять) руб. 02 коп., судебные расходы по уплате государственной пошлины в сумме 18 863 (восемнадцать тысяч восемьсот шестьдесят три) руб. 29 коп.

Обратить взыскание на заложенное имущество: квартиру, общей площадью 55,8 кв.м, расположенную по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 29, кв.33, принадлежащую на праве долевой собственности (по ½ доли) Полежаевой Алле Фаргатовне, Полежаеву Александру Константиновичу.

Определить начальную продажную стоимость заложенного имущества в размере 2 232 000 (два миллиона двести тридцать две тысячи) руб.

Взыскать с Полежаевой Аллы Фаргатовны, Полежаева Александра Константиновича в равных долях расходы на оценку заложенного имущества в сумме 3 000 руб. (по 1 500 руб. с каждого), расходы по уплате государственной пошлины в сумме 6 000 (по 3 000 руб. с каждого).

6

Исковые требования АО «Газпромбанк» к Полежаевой Алле Фаргатовне, Полежаеву Александру Константиновичу в большем размере оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Иркутский областной суд через Кировский районный суд г. Иркутска в течение месяца со дня принятия судом решения в окончательной форме.

Судья

С.И. Мухаметова

Мотивированный текст решения окончательно изготовлен 10.02.2016 г.

Судья

С.И. Мухаметова

Копия верна

Судья

С.И. Мухаметова

Решение на 10.02.2016 г. не вступило в законную силу.

Подлинный текст решения находится в материалах гражданского дела № 2-89 /2016 в Кировском районном суде г. Иркутска.

Секретарь с/з

Седых М.А.