

Дело № 2-8/2020 (УИД 13RS0023-01-2019-004011-53)

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Саранск, Республика Мордовия 26 февраля 2020 года

Ленинский районный суд г. Саранска Республики Мордовия в составе:

председательствующего судьи Крысиной З.В.,

при секретаре судебного заседания Синьковой И.А.

с участием в деле:

истца Публичного акционерного общества «БАНК УРАЛСИБ»,

ответчика Володиной М. В.,

третьих лиц: ГУ -Управление Пенсионного фонда Российской Федерации в городском округе Саранск, ГУ-Отделение Пенсионного фонда Российской Федерации по Республике Мордовия, Отдел по защите прав детства по Ленинскому району Управления образования Департамента по социальной политике Администрации городского округа Саранск,

Старшего помощника прокурора Ленинского района г.Саранска Республики Мордовия Мещеряковой И. М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Публичного акционерного общества «БАНК УРАЛСИБ» к Володиной М. В. о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество,

установил:

ПАО «Банк УралСиб» обратилось в суд с иском к Володиной М.В. о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество.

В обоснование иска указано, что 15 августа 2013г. между ПАО «Банк УралСиб» и Володиной М.В. заключен кредитный договор №1618-R03/00032, по условиям которого Банк предоставил заемщику кредит в размере 1 300 000 руб., путем перечисления денежных средств на счет заемщика, сроком возврата по 15 августа 2028г. включительно, а заемщик обязался производить погашение суммы кредита и уплачивать проценты на сумму предоставленного кредита на дату заключения договора в размере 13% годовых, в сроки, установленные графиком. Согласно условиям договора кредит являлся целевым и предоставлялся для приобретения залогодателем Володиной М.В. в собственность недвижимого имущества. Заемщик получил кредит и использовал его по назначению, приобрел по договору купли-продажи квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, кадастровый №. Права Банка удостоверены закладной в соответствии с действующим законодательством. Согласно закладной на недвижимое имущество, зарегистрированы существующие ограничения (обременения права) ипотека, о чем в закладной совершена запись регистрации, залогодержателем является ПАО «Банк УралСиб». Заемщик неоднократно нарушал предусмотренные договором сроки возврата кредита, уплаты процентов за пользование заемными денежными средствами, систематически допускал просрочку ежемесячного платежа. Задолженность заемщика Володиной М.В. по кредитному договору №1618-R03/00032 от 15 августа 2013 года по состоянию на 5 июня 2019 г. составляет 824 589 руб. 31 коп., в том числе: по кредиту – 742556 руб. 71 коп., по процентам 65590 руб. 29 коп., неустойка, начисленная в связи с нарушением сроков

возврата кредита, в сумме 9350 руб. 15 коп., неустойка, начисленная в связи с нарушением сроков уплаты процентов за пользование заемными средствами, 7092 руб. 16 коп.

Просит взыскать с Володиной М.В. в пользу ПАО «Банк Уралсиб» задолженность по кредитному договору №1618-R03/00032 от 15 августа 2013 года в размере 824 589 руб. 31 коп., в том числе: по кредиту – 742 556 руб. 71 коп., по процентам 65 590 руб. 29 коп., неустойка, начисленная в связи с нарушением сроков возврата кредита, в сумме 9350 руб. 15 коп., неустойка, начисленная в связи с нарушением сроков уплаты процентов за пользование заемными средствами, 7092 руб. 16 коп.

Взыскать с Володиной М.В. в пользу ПАО «Банк Уралсиб» проценты за пользование кредитом по ставке 13% годовых, начисляемых на сумму основного долга по кредитному договору №1618-R03/00032 от 15 августа 2013 года, с учетом фактического погашения, за период с 6 июня 2019г. до дня полного погашения суммы основного долга по кредиту включительно.

Обратить взыскание на заложенное имущество, а именно, на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, кадастровый (или условный) №.

Определить способ продажи заложенного имущества – с публичных торгов, установить начальную продажную цену заложенного имущества – в размере 1 132 800 руб.

Взыскать с Володиной М.В. в пользу ПАО «Банк Уралсиб» возмещение расходов по определению рыночной стоимости недвижимого имущества в размере 3500 руб., расходы по уплате государственной пошлины в размере 17 445 руб. 89 коп.

С учетом заявления об увеличении исковых требований, поступивших 26 февраля 2020 г., просит суд взыскать в пользу ПАО «Банк УРАЛСИБ» с Володиной М.В. задолженность по кредитному договору №1618-R03/00032 от 15 августа 2013г. по состоянию на 26 февраля 2020г. в сумме 1 057 924 руб. 06 коп., в том числе по кредиту – 697 356 руб. 71 коп., по процентам – 134 329 руб. 42 коп., неустойка, начисленная в связи с нарушением сроков возврата кредита – 202 455 руб. 07 коп., неустойка, начисленная в связи с нарушением сроков уплаты процентов за пользование заемными средствами – 23 782 руб. 86 коп.

Взыскать в пользу ПАО «Банк УРАЛСИБ» с Володиной М.В. проценты за пользование кредитом по ставке 13% годовых, начисляемых на сумму основного долга по кредитному договору №1618-R03/00032 от 15 августа 2013г., с учетом его фактического погашения, за период с 27 февраля 2020г. до дня полного погашения суммы основного долга по кредиту включительно.

Обратить взыскание на заложенное имущество, а именно, квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, кадастровый (или условный) №.

Определить способ продажи заложенного имущества – с публичных торгов, установив начальную продажную цену заложенного имущества – в размере 1 132 800 руб.

Взыскать в пользу ПАО «Банк УРАЛСИБ» с Володиной М.В. возмещение расходов по определению рыночной стоимости недвижимого имущества 3500 руб.

Взыскать в пользу ПАО «Банк УРАЛСИБ» с Володиной М.В. расходы по уплате государственной пошлины в размере 17 445 руб. 80 коп.

В судебное заседание представитель истца ПАО «Банк Уралсиб» не явился, представлено заявление о рассмотрении дела в отсутствие представителя истца.

В судебном заседании ответчик Володина М.В. исковые требования признала частично. Сумму задолженности и процентов по кредиту признала, с расчетом представленным

истцом, согласна, не оспаривает. К требованиям о взыскании неустойки просила применить положения ст. 333 ГПК Российской Федерации и снизить предъявленную истцом сумму, считая ее несоразмерной последствиям неисполнения обязательства. Относительно удовлетворения требований об обращении взыскания на заложенное имущество возражала. Начальную продажную цену квартиры, указанную истцом считает заниженной. Заключение экспертизы, проведенной по определению суда по определению рыночной стоимости квартиры, являющейся предметом залога, не оспаривает.

Представитель истца Люлькова В.Н. в судебное заседание не явилась, о дне и месте судебного заседания извещена своевременно и надлежащим образом.

Представитель Государственного учреждения - Отделение Пенсионного фонда Российской Федерации по Республике Мордовия Талдытов А.З. относительно удовлетворения исковых требований не возразил, пояснив, что в целях приобретения квартиры Володиной М.В. были использованы средства материнского капитала и по ее заявлению в счет погашения задолженности по кредитному договору ОПФР по Республике Мордовия на счет АО «Банк Уралсиб» перечислило 408 960 руб. 50 коп. Полагает, что указанная сумма подлежит возврату ГУ - Отделение Пенсионного фонда Российской Федерации по Республике Мордовия.

Представители третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора Государственного учреждения – Управление Пенсионного фонда Российской Федерации в городском округе Саранск Республики Мордовия, Отдела по защите прав детства по Ленинскому району Управления образования Департамента по социальной политике Администрации городского округа Саранск в судебное заседание не явились, по неизвестной суду причине, о времени и месте судебного заседания извещены своевременно и надлежащим образом, при этом главный специалист Отдела по защите прав детства по Ленинскому району Управления образования Департамента по социальной политике Администрации городского округа Саранск ФИО1 представила заявление о рассмотрении дела в отсутствие представителя.

Суд, выслушав участников процесса, прокурора, полагавшего иски требования подлежащими удовлетворению, исследовав материалы дела, приходит к следующему выводу.

15 августа 2013г. Володина М.А. обратилась в ПАО «Банк Уралсиб» с заявлением на выдачу кредита на сумму 1 300 000 руб. (л.д. 18).

15 августа 2013г. между ПАО «Банк Уралсиб» (кредитор) и Володиной М.В. (заемщик) заключен кредитный договор №1618-R03/00032, в соответствии с пунктом 1.1. которого кредитор обязуется предоставить заемщику кредит, а заемщик обязуется возвратить кредитору кредит на условиях настоящего договора (л.д. 11-17).

Сумма кредита – 1 300 000 руб. (пункт 1.1.1 кредитного договора). Срок кредита – 180 месяцев, считая с даты фактического предоставления кредита (пункт 1.1.2 кредитного договора). Процентная ставка по кредиту - 15 процентов годовых, действующая со дня, следующего за днем предоставления кредита по дату фактического возврата кредита (включительно) (пункт 1.1.3 кредитного договора). Размер ежемесячного платежа на дату предоставления кредита составляет 16 509 руб.

Кредит предоставляется заемщику в безналичной форме путем перечисления всей суммы кредита на банковский счет №, открытый у кредитора на имя Володиной М.В. (пункт 2.1 кредитного договора).

Во исполнение обязательств по данному договору денежные средства в сумме 1 300 000 рублей перечислены заемщику, что подтверждается копией банковского ордера №3035484 от 15 августа 2013г. (л.д. 21).

Кредит предоставляется для целевого использования, а именно для приобретения в целях постоянного проживания залогодателя в собственность Володиной М.В. жилого помещения – квартиры, находящейся по адресу: <адрес>, состоящей из двух жилых комнат, общей площадью 39,9 кв.м., расположенной на 1-м этаже 2-этажного дома, стоимостью 1 900 000 руб. (пункта 1.2. кредитного договора).

15 августа 2013г. между Володиной М.В.(покупатель) и ФИО2 (продавец) заключен договор купли-продажи квартиры, находящейся по адресу: <адрес>, состоящей из двух жилых комнат, общей площадью 39,9 кв.м., расположенной на 1-м этаже 2-этажного дома, кадастровый № (л.д. 23-24). Квартира продается по цене 1 900 000 руб. (пункт 1.3. кредитного договора).

Согласно пункта 1.6 договора купли-продажи квартиры от 15 августа 2013г. квартира приобретается покупателем за счет собственных средств; кредитных средств, предоставляемых ОАО «Банк Уралсиб», согласно кредитному договору №1618-R03/00032 от 15 августа 2013г., заключенному в г. Саранск между Володиной М.В. и кредитором.

15 августа 2013г. между Володиной М.В. и ФИО2 составлен акт приема-передачи квартиры (л.д. 25).

Согласно пункта 1.3.1 кредитного договора обеспечением исполнения обязательств заемщика по договору является ипотека квартиры.

Согласно закладной на недвижимое имущество зарегистрированы существующие ограничения - ипотека, о чем в закладной совершена запись регистрации. Залогодержателем выступает ПАО «Банк Уралсиб» (л.д. 26-32).

Согласно пункта 4.4.1 кредитор 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 настоящего договора, но не уплаченных процентов за пользование кредитом и суммы неустойки (при наличии), в том числе в случаях: при просрочке заемщиком осуществления очередного ежемесячного платежа, на срок более чем на 30 календарных дней; при допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка незначительна.

Как следует из материалов гражданского дела, ответчик неоднократно нарушал условия кредитного договора по возврату кредита и уплате процентов за пользование кредитом, что подтверждается также выпиской по счету № (л.д. 81-84). В связи с чем, Банк направил заемщику заключительное требование об изменении срока возврата кредита, начисленных процентов, с требованием погасить образовавшуюся задолженность (л.д. 36, 37, 38 39, 40).

Согласно пункту 2 статьи 1 ГК Российской Федерации граждане (физические лица) и юридические лица свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

В силу пункта 1 статьи 421 ГК Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Согласно пункту 1 статьи 819 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Пунктом 1 статьи 809 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что если иное не предусмотрено законом или договором займа, заимодавец имеет право на получение с заемщика процентов на сумму займа в размерах и в порядке, определенных договором.

В соответствии с пунктом 1 статьи 810 Гражданского кодекса Российской Федерации заемщик обязан возвратить заимодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа.

Пунктом 1 статьи 811 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случае невозвращения заемщиком в срок суммы займа на эту сумму подлежат уплате проценты в размере, предусмотренном пунктом 1 статьи 395 настоящего Кодекса, со дня, когда она должна была быть возвращена, до дня ее возврата заимодавцу независимо от уплаты процентов, предусмотренных пунктом 1 статьи 809 настоящего Кодекса.

Если ли договором займа предусмотрено возвращение займа по частям (в рассрочку), то при нарушении заемщиком срока, установленного для возврата очередной части займа, заимодавец вправе потребовать досрочного возврата всей оставшейся суммы займа вместе с причитающимися процентами.

В силу общих положений об обязательствах обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона (статья 309 ГК Российской Федерации), при этом односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается за исключением случаев, предусмотренных законом (статья 310 ГК Российской Федерации).

Из материалов дела следует, что Володина М.В. не производит оплату процентов за пользование кредитом, а также возврат суммы основного долга по кредитному договору, подлежащих оплате в соответствующие сроки, требования истца о погашении задолженности до настоящего времени не выполнены. Данные обстоятельства стороной ответчика не оспаривались.

Таким образом, факт нарушения обязательств по кредитному договору и наличия задолженности ответчика Володиной М.В. нашел подтверждение при рассмотрении дела.

Согласно расчету, представленному истцом, задолженность Володиной М.В. перед истцом по кредитному договору №1618-R03/00032 от 15 августа 2013г. по состоянию на 26 февраля 2020г. составляет: задолженность по кредиту – 697 356 руб. 71 коп., по процентам – 134 329 руб. 42 коп., всего 831 686 руб. 13 коп.

Данный расчет не вызывает сомнений у суда, поскольку составлен с учетом условий договора о порядке и сроках погашения кредита, а также с учетом фактического исполнения обязательств. Стороной ответчика в ходе судебного разбирательства расчет, представленный истцом, не оспаривался.

Истцом заявлены требование о взыскании неустойки, начисленной в связи с нарушением сроков возврата кредита – 202 455 руб. 07 коп.; неустойки, начисленной в связи с нарушением сроков уплаты процентов за пользование заемными средствами – 23 782 руб. 86 коп.

Согласно пункта 1 статьи 330 ГК 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. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

В соответствии с пунктом 5.2 кредитного договора при нарушении сроков возврата кредита заемщик уплачивает кредитору неустойку в виде пени в размере 0,1 процента от суммы просроченного платежа по исполнению обязательств по возврату суммы кредита за каждый календарный день просрочки до даты поступления просроченного платежа на счет кредитора (включительно). При нарушении сроков уплаты начисленных за пользование кредитом процентов заемщик уплачивает кредитору неустойку в виде пени в размере 0,1 процента от суммы просроченного платежа по исполнению обязательств по уплате процентов за каждый календарный день просрочки до даты поступления просроченного платежа на счет кредитора (включительно) (пункт 5.3 кредитного договора).

Неустойка представляет собой способ обеспечения исполнения обязательств и меру имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.

Как мера ответственности, неустойка по умолчанию возникает с момента просрочки должника, которая в данном случае имела место.

В силу разъяснений пункта 69 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке (п.1 ст. 333 ГК РФ).

Если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (п.1 ст.2, п.1 ст. 6, п.1 ст. 333 ГК РФ) (п.71 постановления).

Бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика. Несоразмерность и необоснованность выгоды могут выражаться, в частности, в том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки (ч.1 ст. 56 ГПК РФ, ч.1 ст. 65 АПК РФ).

Суд признает размеры неустойки, начисленной в связи с нарушением сроков возврата кредита – 202 455 руб. 07 коп.; неустойки, начисленной в связи с нарушением сроков уплаты процентов за пользование заемными средствами – 23 782 руб. 86 коп., завышенными и не соответствующими последствиям неисполнения обязательств со стороны Володиной М.В.

Учитывая размер просроченной задолженности, суд находит процент неустойки чрезмерно высоким и считает возможным применить в данном деле положения ст. 333 ГК РФ, снизив размер требуемой истцом ко взысканию неустойки, начисленной в связи с нарушением сроков возврата кредита до 30 000 руб.; неустойки, начисленной в связи с нарушением сроков уплаты процентов за пользование заемными средствами до 5000 руб., всего 35 000 руб., что не менее суммы, установленной п. 6 ст. 395 ГК РФ. Суд считает, что указанная сумма неустойки будет являться наиболее соразмерной последствиям нарушения

обязательства, отвечать принципам разумности, и не нарушать баланс прав участников спорных правоотношений.

Согласно пункту 1 статьи 408 ГК Российской Федерации обязательство прекращается надлежащим исполнением.

В соответствии с пунктом 3 статьи 810 ГК Российской Федерации, если иное не предусмотрено договором займа сумма займа считается возвращенной в момент передачи ее заимодавцу. Следовательно, при взыскании основного долга и процентов по договору займа данный договор будет считаться исполненным в момент возврата денежных средств.

В этой связи подлежат удовлетворению требования истца о взыскании процентов за пользование кредитом по ставке 13% годовых, начисляемых на сумму основного долга по кредитному договору №1618-R03/00032 от 15 августа 2013г., с учетом его фактического погашения, за период с 27 февраля 2020г. до дня полного погашения суммы основного долга по кредиту включительно.

Кроме того истцом заявлено требование об обращении взыскания на заложенное имущество – квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, кадастровый (или условный) №.

Указанное требование подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено в судебном заседании, обеспечением кредита является залог (ипотека) в силу закона объекта недвижимости – квартира, расположенная по адресу: <адрес>, кадастровый (или условный) №.

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

В силу 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) (п. 1 ст. 334 ГК РФ).

Как установлено 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 пункта 4.4.2 кредитного договора, кредитор имеет право обратиться взыскание на предмет ипотеки при неисполнении требований кредитора, в случаях, установленных в п. 4.4.1 договора, которые выше изложены.

Согласно пункту 1 статья 348 Гражданского кодекса Российской Федерации взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства.

Залогодержатель приобретает право обратиться взыскание на предмет залога, если в день наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом, оно не будет

исполнено, за исключением случаев, если по закону или договору такое право возникает позже, либо в силу закона взыскание может быть осуществлено ранее.

Как следует из содержания пункта 1 статьи 349 Гражданского кодекса Российской Федерации, обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по решению суда, если соглашением залогодателя и залогодержателя не предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.

В силу пункта 1 статьи 350 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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 ч. 1 ст. 54.1 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" обращение взыскания на заложенное имущество в судебном порядке не допускается, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества.

В силу ч. 2 ст. 348 ГК РФ 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: сумма неисполненного обязательства составляет менее чем пять процентов от размера стоимости заложенного имущества; период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее чем три месяца.

Учитывая размер задолженности по кредитному договору, период просрочки исполнения обязательств, суд приходит к выводу о том, что требование об обращении взыскания на заложенное имущество является законным, обоснованным и подлежит удовлетворению.

Также суд обращает внимание, что заложенное жилое помещение не является единственным жилым помещением, правообладателем которого является Володина М.В.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимого имущества от 4 декабря 2019г. в собственности Володиной М.В. находится жилое помещение, расположенное по адресу: <адрес> (л.д. 188-200).

В соответствии со ст. 56 Федерального закона от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке(залоге недвижимости)" имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Пунктом 2 ч. 2 ст. 78 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" предусмотрено, что 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 соответствии п.п. 4 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. Особенности определения начальной продажной цены заложенного имущества устанавливаются пунктом 9 статьи 77.1 настоящего Федерального закона.

Истцом представлен отчет №1907, составленный ООО «ИВК «Время», в соответствии с которым рыночная стоимость жилого помещения квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, составляет 1 416 000 руб., ликвидационная стоимость квартиры – 1 143 000 руб. (л.д. 49-77).

Судом по ходатайству ответчика назначалась судебная оценочная экспертиза, согласно заключению ООО «Орион» №29-01/20 (В), рыночная стоимость спорного жилого помещения – квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, составляет 1 490 000 руб.

Анализируя имеющееся в материалах дела заключение, при определении рыночной стоимости залогового объекта недвижимости, суд принимает во внимание заключение судебной экспертизы ООО «Орион» №29-01/20 (В), проведенной на основании определения суда, полагает, что отсутствуют основания сомневаться в объективности и достоверности данного заключения, поскольку эксперт обладает специальными познаниями, имеет достаточный стаж экспертной работы, специальное образование, его заключение обосновано и мотивировано, кроме того, экспертиза проведена экспертом с предупреждением об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

На основании изложенного, суд считает возможным определить начальную продажную цену заложенного имущества в размере 80 % от рыночной стоимости, а именно в размере 1 192 000 руб.

При этом, суд полагает необходимым учесть следующее. Платежным поручением №14648 от 12 декабря 2013г. ОПФР по Республике Мордовия на счет АО «Банк Уралсиб» перечислило средства материнского капитала 408 960 руб. 50 коп. в счет погашения задолженности по кредитному договору №1618-R03/00032 от 15 августа 2013г (л.д. 226).

Таким образом, из денежной суммы полученной в результате реализации квартиры, средства материнского (семейного) капитала (сертификат серия МК-5 №0488221), использованные Володиной М. В. на погашение ипотечного кредита в сумме 408 960 руб. 50 коп. подлежат возврату Государственному учреждению – Отделению Пенсионного фонда Российской Федерации в Республике Мордовия.

В соответствии со статьей 98 ГПК Российской Федерации, 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.

Согласно статье 88 ГПК Российской Федерации судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Истцом были понесены расходы в сумме 3500 руб. по оценке предмета залога, что подтверждается счетом №57 от 13 августа 2019г. (л.д. 79, оборотная сторона).

Расходы истца по оценке предмета залога в сумме 3500 руб. подлежат взысканию с ответчика Володиной М.В.

С Володиной М.В. подлежат взысканию расходы по оплате государственной пошлины.

При снижении размера неустойки на основании ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации расходы на уплату государственной пошлины не снижаются, подлежат возмещению с ответчика в полном объеме, т.к. уменьшение судом размера неустойки на основании ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации явилось результатом реализации дискреционного полномочия суда, что не свидетельствует о необоснованности заявленных банком исковых требований, фактически понесенные им судебные расходы на уплату государственной пошлины подлежат взысканию с ответчиков в полном объеме (ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, п. 21 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 года N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела").

Истец, с учетом заявления об увеличении исковых требований, просил взыскать с Володиной М.В. в пользу Банка задолженность в общей сумме 1 057 924 руб. 06 коп.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 333.19 Налогового кодекса Российской Федерации, при подаче искового заявления имущественного характера, административного искового заявления имущественного характера, подлежащих оценке, при цене иска свыше 1 000 000 рублей - 13 200 рублей плюс 0,5 процента суммы, превышающей 1 000 000 рублей, но не более 60 000 рублей;

Исходя из цены иска, размер государственной пошлины за требование имущественного характера, составляет 13 490 руб., исходя из расчета (1 057 924 руб. 06 коп. – 1 000 000 руб.) * 0,5% + 13 200.

Согласно ст. 333.20 Налогового кодекса Российской Федерации при подаче исковых заявлений, содержащих требования как имущественного, так и неимущественного характера, одновременно уплачиваются государственная пошлина, установленная для исковых заявлений имущественного характера, и государственная пошлина, установленная для исковых заявлений неимущественного характера.

В соответствии с п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 N 10 "О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» требование залогодержателя об обращении взыскания на предмет залога оплачивается государственной пошлиной как заявление неимущественного характера, если требование об обращении взыскания на заложенное имущество предъявлено одновременно с требованием об исполнении основного обязательства, обеспеченного залогом, или после предъявления указанного требования. Размер госпошлины составляет 6000 рублей.

Размер государственной пошлины, подлежащий взысканию с ответчика Володиной М.В. составляет 19 490 руб. (13 490 + 6 000).

Истцом при подаче в суд искового заявления оплачена государственная пошлина в размере 17 445 руб. 89 коп. (л.д. 5). Указанная сумма подлежи возмещению за счет ответчика.

Таким образом, с ответчика Володиной М.В. в пользу ПАО «Банк Уралсиб» подлежит взысканию сумма 17 445 руб. 89 коп., в доход бюджета городского округа Саранск с Володиной М.В. подлежит взысканию государственная пошлина 2044 руб. 11 коп.

Исходя из изложенного, оценивая достаточность и взаимную связь представленных сторонами доказательств в их совокупности, разрешая дело по представленным доказательствам, в пределах заявленных истцом требований и по указанным им основаниям, руководствуясь статьями 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Ленинский районный суд г. Саранска Республики Мордовия

решил:

исковые требования ПАО «БАНК УРАЛСИБ» к Володиной М. В. о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество, удовлетворить частично.

Взыскать с Володиной М. В. в пользу Публичного акционерного общества «БАНК УРАЛСИБ» задолженность по кредитному договору №1618-R03/00032 от 15 августа 2013 года по состоянию на 26 февраля 2020 года в общей сумме 831 686 (восемьсот тридцать одна тысяча шестьсот восемьдесят шесть) рублей 13 копеек, неустойку в размере 35 000 (тридцать пять тысяч) рублей.

Взыскать с Володиной М. В. в пользу Публичного акционерного общества «БАНК УРАЛСИБ» проценты за пользование кредитом по ставке 13 % годовых, начисляемых на сумму основного долга по Кредитному договору №-R03/00032 от 15 августа 2013 года с учетом его фактического погашения, за период с 27 февраля 2020 года до дня полного погашения суммы основного долга по кредиту.

Обратить взыскание на заложенное имущество, а именно: квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, кадастровый №, принадлежащую Володиной М. В..

Определить способ продажи заложенного имущества - с публичных торгов, установить начальную продажную цену квартиры в размере 1 192 000 (один миллион сто девяносто две тысячи) рублей.

В остальной части исковые требования Публичного акционерного общества «БАНК УРАЛСИБ» оставить без удовлетворения.

Из денежной суммы полученной в результате реализации квартиры, средства материнского (семейного) капитала (сертификат серия МК-5 №0488221), использованные Володиной М. В. на погашение ипотечного кредита в сумме 408960 (четырееста восемь тысяч девятьсот шестьдесят) рублей 50 коп. перечислить в Государственное учреждение – Отделение Пенсионного фонда Российской Федерации в Республике Мордовия.

Взыскать с Володиной М. В. в пользу Публичного акционерного общества «БАНК УРАЛСИБ» расходы по оценке предмета залога в сумме 3500 (три тысячи пятьсот) рублей.

Взыскать с Володиной М. В. в пользу Публичного акционерного общества «БАНК УРАЛСИБ» расходы по оплате государственной пошлины в сумме 17 445 (семнадцать тысяч четыреста сорок пять) рублей 89 копеек.

Взыскать с Володиной М. В. в доход бюджета городского округа Саранск государственную пошлину в сумме 2044 (две тысячи сорок четыре) рубля 11 копеек.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в судебную коллегия по гражданским делам Верховного суда Республики Мордовия в течение месяца со дня со

дня принятия решения в окончательной форме через Ленинский районный суд г. Саранска Республики Мордовия.

Мотивированное решение суда изготовлено 2 марта 2020 года.

Судья З.В.Крысина

