

Заочное решение
Именем Российской Федерации

17 февраля 2020 года город Саратов
Кировский районный суд города Саратова в составе
председательствующего судьи Яремчук Е.В.,
при секретаре Жарун А.Р.,
с участием представителя истца Ефимовой М.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску акционерного общества «Банк «Агророс» к ФИО1, ФИО2 о
взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество,
установил:

истец акционерное общество «Банк «Агророс» (далее по тексту – АО «Банк «Агророс») обратился в суд с иском к ФИО1, ФИО2,
мотивируя требования следующим.

ДД.ММ.ГГГГ года между АО «Банк «Агророс» и ответчиками заключен кредитный договор № о предоставлении заемщикам
кредита сроком выдачи не позднее ДД.ММ.ГГГГ, со сроком возврата не позднее ДД.ММ.ГГГГ в сумме 1200000 рублей с процентной ставкой в
размере 21 %. Цель кредита – капитальный ремонт и иное неотделимое улучшение квартиры по адресу: <адрес>, принадлежащей ФИО2 В
обеспечение надлежащего исполнения обязательств по кредитному договору ДД.ММ.ГГГГ между сторонами заключен договор ипотеки
(залога недвижимого имущества). Предметом ипотеки является квартира, назначение: жилое помещение, общей площадью 54,6 кв.м, 7 этаж,
по адресу: <адрес>, кадастровый №. Банк надлежащим образом выполнил свои обязательства по кредитному договору, перечислив сумму
кредита на расчетный счет ФИО1 Ответчиками ненадлежащим образом исполнялись, предусмотренные договором, кредитные
обязательства, в связи с чем, на ДД.ММ.ГГГГ сумма задолженности составила 1101921,45 рублей. Согласно п. 12 индивидуальных условий
при возникновении просроченной задолженности по кредиту, а также при просрочке уплаты начисленных процентов за пользование
кредитом, банк имеет право применить штрафные санкции, увеличивая плату за пользование кредитом на размер ключевой ставки Банка
России, действующей на день заключения договора. Требование о погашении кредитной задолженности оставлено ответчиками без
удовлетворения. Ссылаясь на изложенные обстоятельства, просит суд взыскать солидарно с ответчиков задолженность в размере
1101921,44 рубля, проценты за пользование денежными средствами по ставке
21 %, начисляемых с ДД.ММ.ГГГГ на сумму основного долга по дату фактического возврата суммы кредита включительно, штрафные
санкции по кредитному договору по ставке 7,25 % годовых, начисляемых с ДД.ММ.ГГГГ на сумму основного долга по дату фактического
возврата суммы кредита включительно, обратиться взыскание на предмет залога по договору ипотеки от ДД.ММ.ГГГГ, а именно жилое
помещение - квартиру, общей площадью 54,6 кв.м, 7 этаж по адресу: <адрес>, кадастровый № посредством продажи с публичных торгов с
установлением начальной продажной цены для реализации с публичных торгов в размере 1200000 рублей, взыскать расходы по уплате
государственной пошлины в размере 19710 рублей.

Представитель истца АО «Агророс» Ефимова М.С. в судебном заседании исковые требования поддержала, просила суд их
удовлетворить, не возражала против рассмотрения дела в порядке заочного производства.

Ответчики ФИО1, ФИО2, будучи извещенными о месте и времени рассмотрения дела, в судебное заседание не явились,
доказательств уважительности причин своей неявки суду не представили, о рассмотрении дела в свое отсутствие не просили, суд с согласия
представителя истца, рассмотрел дело в отсутствие ответчиков по имеющимся в деле доказательствам в порядке заочного производства.

Исследовав материалы дела, заслушав представителя истца, суд приходит к следующим выводам.

На основании ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства.
Односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается (ст. 310 ГК РФ).

В соответствии со ст. 819 ГК РФ по кредитному договору банк (кредитор) обязуется предоставить денежные средства (кредит)
заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить
проценты. К отношениям по кредитному договору применяются правила, относящиеся к займу.

В соответствии с ч. 2 ст. 811 ГК РФ если договором займа предусмотрено возвращение займа по частям, то при нарушении
заемщиком срока, установленного для возврата очередной части займа, займодавец вправе потребовать досрочного возврата всей
оставшейся суммы займа вместе с причитающимися процентами.

Заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа
(п. 1 ст. 810 ГК РФ).

В силу ст. 809 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором займа, займодавец имеет право на получение с
заемщика процентов на сумму займа в размерах и в порядке, определенных договором. При отсутствии иного соглашения проценты
выплачиваются ежемесячно до дня возврата суммы займа.

Согласно ст. 329 ГК РФ исполнением обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника,
поручительством, банковской гарантией и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В силу п. 1 ст. 322 ГК РФ солидарная обязанность (ответственность) или солидарное требование возникает, если солидарность
обязанности или требования предусмотрена договором или установлена законом, в частности при неделимости предмета обязательства.

Согласно ст. 323 ГК РФ при солидарной обязанности должников кредитор вправе требовать исполнения как от всех должников
совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга. Кредитор, не получивший полного
удовлетворения от одного из солидарных должников, имеет право требовать недополученное от остальных солидарных должников.
Солидарные должники остаются обязанными до тех пор, пока обязательство не исполнено полностью.

В силу ст. 361 ГК РФ по договору поручительства поручитель обязуется перед кредитором другого лица отвечать за
исполнение последним его обязательства полностью или в части.

В соответствии с п. 2 ст. 363 ГК РФ поручитель отвечает перед кредитором в том же объеме, как и должник, включая уплату
процентов, возмещение судебных издержек по взысканию долга и других убытков кредитора, вызванных неисполнением или ненадлежащим
исполнением обязательства должником, если иное не предусмотрено договором поручительства.

В соответствии со ст. 334 ГК РФ, в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право
перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодатель), за изъятиями, установленными законом.

Залог возникает в силу договора. Залог возникает также на основании закона при наступлении указанных в нем обстоятельств,
если в законе предусмотрено, какое имущество и для обеспечения исполнения какого обязательства признается находящимся в залоге.

В соответствии со ст. 336 ГК РФ предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права
(требования) за исключением имущества, изъятого из оборота.

На основании ст. 337 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором, залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно
имеет к моменту удовлетворения, в частности, проценты, неустойку, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также
возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание заложенной вещи и расходов по взысканию.

В соответствии со ст. 348 ГК РФ, взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя
(кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства
по обстоятельствам, за которые он отвечает.

В обращении взыскание на заложенное имущество может быть отказано, если допущенное должником нарушение обеспеченного
залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости
заложенного имущества.

Как устанавливается ст. 349 ГК РФ, требования залогодержателя (кредитора) удовлетворяются из стоимости заложенного
имущества по решению суда.

В соответствии с п. 3 ст. 350 ГК РФ, начальная продажная цена заложенного имущества, с которой начинаются торги,
определяется решением суда в случаях обращения взыскания на имущество в судебном порядке либо соглашением залогодержателя с
залогодателем в остальных случаях.

В судебном заседании установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между АО «Банк «Агророс» и ФИО1, ФИО2 заключен кредитный
договор № на сумму 1200 000 рублей (п. 1), со сроком возврата – не позднее ДД.ММ.ГГГГ (п. 2.3), уплатой ежемесячного платежа в размере
32 800 рублей (п. 6), процентной ставкой 21 % годовых (п. 4), с целевым назначением – капитальный ремонт или иное неотделимое
улучшение квартиры, площадью 54,6 кв.м, кадастровый №, расположенной по адресу: <адрес> (п. 11) (л.д. 9-21).

Кредит предоставляется заемщику не позднее ДД.ММ.ГГГГ, путем перечисления всей суммы кредита на счет представителя заемщиков № (п. 2.2).

Согласно п. 2.3 кредитного договора, заемщик обязался возвратить кредит не позднее ДД.ММ.ГГГГ.

При возникновении просроченной задолженности по кредиту, а также при просрочке уплаты начисленных процентов за пользование кредитом, банк имеет право применить штрафные санкции, увеличивая плату за пользование кредитом на размер ключевой ставки Банка России, действующей на день заключения договора. Банк оставляет за собой право снижать размер штрафных санкций в одностороннем порядке (п. 12).

Заемщик выразил безусловное письменное согласие с общими условиями договора (п. 14).

В судебном заседании установлено, что в обеспечение исполнения обязательств, принятых по кредитному договору № от ДД.ММ.ГГГГ, между АО «Банк «Агророс» и ФИО2 заключен договор об ипотеке б/н, предметом которого является квартира, находящаяся по адресу: <адрес> (л.д. 22-28).

Государственная регистрация ипотеки произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес> за № от ДД.ММ.ГГГГ.

Стороны оценили предмет залога, указанный в п. 1.2.1 по соглашению сторон в размере 1200000 рублей (п. 1.5).

В судебном заседании установлено, что банк исполнил свои обязательства по кредитному договору № от ДД.ММ.ГГГГ, перечислив ДД.ММ.ГГГГ на счет ФИО1 денежные средства в размере 1200000 рублей, что подтверждается выпиской по счету (л.д. 29-33).

В связи с ненадлежащим исполнением заемщиком кредитных обязательств по кредитному договору от ДД.ММ.ГГГГ, образовалась задолженность в общей сумме 1101921,45 рублей, в том числе: 951877,8 рублей – сумма текущей задолженности по основному долгу; 46369,87 рублей – сумма просроченной задолженности по основному долгу; 41816,76 рублей – сумма просроченных процентов за пользование кредитом за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ; 13746,36 рублей – сумма текущих процентов за пользование кредитом за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ; 48111,08 рублей – сумма штрафных санкций за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 34-35).

ДД.ММ.ГГГГ истцом в адрес ответчиков направлены требования о погашении задолженности по кредитному договору № от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 36-41).

Доказательств, подтверждающих исполнение обязательств по кредитному договору, возражений относительно расчета размера задолженности, а также контррасчет ответчики суду не представили.

Оценив представленные доказательства в их совокупности, с учетом относимости, допустимости и достоверности, суд приходит к выводу о том, что факт неисполнения заемщиками возложенных на них кредитным договором обязанностей, выразившихся в непогашении кредита, нашел свое подтверждение в ходе судебного разбирательства.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о наличии оснований для взыскания с ответчиков ФИО1, ФИО2 в солидарном порядке денежных средств в размере 1101921,44 рублей.

Условиями заключенного ответчиками кредитного договора (п. 12) предусмотрено, что при возникновении просроченной задолженности по кредиту, а также при просрочке уплаты начисленных процентов за пользование кредитом, банк имеет право применить штрафные санкции, увеличивая плату за пользование кредитом на размер ключевой ставки Банка России, действующей на день заключения договора.

Поскольку факт неисполнения условий кредитного договора в части возврата суммы долга и процентов в оговоренный срок подтвержден, истец вправе требовать взыскания штрафных санкций.

Таким образом, требования истца о взыскании с ответчиков штрафных санкций по кредитному договору по ставке 7,25 % годовых, начисляемых с 25 января 2020 года на сумму основного долга по день фактического возврата суммы кредита, подлежат удовлетворению.

Согласно ст. ст. 334, 348, 351 ГК РФ истец имеет право в случае неисполнения ответчиком своих обязательств, обеспеченных залогом, получить удовлетворение за счет заложенного имущества. В силу п. 1 ст. 349 ГК РФ требования залогодержателя (кредитора) удовлетворяются из стоимости заложенного имущества по решению суда.

В соответствии с пунктом 1 статьи 50 Федерального закона от 16 июля 1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статьях 3 и 4 настоящего Федерального закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

В соответствии с положениями ст. 1 Федерального закона от 16 июля 1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

В силу п. 2 ст. 13 Федерального закона от 16 июля 1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей следующие права ее законного владельца: право на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств.

Учитывая, что исполнение обязательств по кредитному договору было обеспечено залогом квартиры по адресу: <адрес>, суд, руководствуясь ст. ст. 348 - 350 ГК РФ, ст.ст. 50, 51 Федерального закона от 16 июля 1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», считает возможным обратиться взыскание на указанное заложенное имущество, установив способ и порядок его реализации, предусмотренный положениями п. 1 ст. 56 Федерального закона от 16 июля 1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в виде продажи с публичных торгов.

Вопросы, разрешаемые судом при рассмотрении дела об обращении взыскания на заложенное имущество, предусмотрены ст. 54 Федерального закона от 16 июля 1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и включают обязанность суда при принятии решения об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, определить и указать в нем начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. При этом начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, 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.

Согласно п. 1.5 договора об ипотеке б/н от 06 июля 2018 года, стороны на момент подписания договора пришли к соглашению о стоимости предмета ипотеки в размере 1200000 рублей.

Таким образом, в соответствии со ст. 54 Федерального закона от 16 июля 1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», при наличии соглашения между залогодателем и залогодержателем, начальная продажная цена спорной квартиры будет составлять 1200 000 рублей.

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

По общему правилу, предусмотренному ч. 1 ст. 98 ГПК РФ, 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 требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Таким образом, в соответствии с ч. 1 ст. 98 ГПК РФ, с ответчиков в солидарном порядке в пользу истца подлежит взысканию государственная пошлина в сумме 19 710 рублей.

Руководствуясь ст.ст. 194-198, 233-235 ГПК РФ, суд

решил:

взыскать солидарно с ФИО1, ФИО2 в пользу публичного акционерного общества «Банк «Агророс» задолженность по кредитному договору № от ДД.ММ.ГГГГ в размере 1101921,44 рубля, расходы по оплате государственной пошлины в размере 19710 рублей, проценты за пользование денежными средствами по ставке 21 % годовых, начисляемые с ДД.ММ.ГГГГ на сумму основного долга по дату фактического возврата суммы кредита включительно, штрафные санкции по ставке 7,25 % годовых, начисляемые с ДД.ММ.ГГГГ на сумму основного долга по дату фактического возврата суммы кредита включительно.

Обратить взыскание на предмет залога – квартиру, общей площадью 54,6 кв.м, 7 этаж, расположенную по адресу: <адрес>, кадастровый № посредством продажи с публичных торгов, установив начальную продажную цену для реализации с публичных торгов в размере 1200000 рублей.

Ответчик вправе подать в суд, принявший заочное решение, заявление об отмене Ответчик вправе подать в суд, принявший заочное решение, заявление об отмене этого решения в течение 7 дней со дня вручения ему копии этого решения.

Заочное решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Саратовский областной суд через Кировский районный суд города Саратова в течение месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении заявления об отмене этого решения суда.

Мотивированное заочное решение изготовлено 20 февраля 2020 года.
Судья Яремчук Е.В