

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Тюмень

07 июня 2023 года

Ленинский районный суд г. Тюмени в составе:
председательствующего судьи Ильященко М.В.,
при ведении протокола помощником судьи Голубцовой В.Ю.,
с участием представителя истца Сысова ФИО10 представителя ответчика
Макаровой ФИО11 рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело
по исковому заявлению акционерного общества «Ипотечный Агент Элбинг
Столица» (ИНН № к Пейль ФИО12 (СНИЛС №), ФИО4 (СНИЛС №),
Пейль ФИО13 (СНИЛС №) о взыскании задолженности, обращении взыскания на
заложенное имущество,

УСТАНОВИЛ:

АО «Ипотечный ФИО2» обратился в суд с иском (с учётом уточнений) к
Пейль ФИО14., Пейль ФИО15., Пейль ФИО16 о взыскании солидарно
задолженности по договору ипотечного кредитования в размере 1 262 496,22
рублей, в том числе: суммы основного долга в размере 613 930 рублей, неустойки в
размере 648 566,71 рублей, обращении взыскания на заложенное имущество –
квартиру по адресу: <адрес> путём реализации с публичных торгов, установлении
начальной продажной цены в размере 4 400 800 рублей, взыскании расходов по
уплате государственной пошлины, расходов по оценке в размере 4000 рублей.

Требования мотивированы тем, что ДД.ММ.ГГГГ между ОАО «Запсибкомбанк» и
ответчиками был заключен договор ипотечного кредитования, в соответствии с
которым ответчикам предоставлены денежные средства в размере 2 187 117,46
рублей под 12,75 % годовых для приобретения жилого помещения по
адресу: <адрес>, <адрес> <адрес> площадью 56,5 кв.м. ДД.ММ.ГГГГ банк уступил
право требования задолженности истцу. В связи с тем, что ответчиками условия
договора не исполняются надлежащим образом, ДД.ММ.ГГГГ им направлено
требование о досрочном погашении задолженности. Согласно заключению
эксперта ООО «РК-Консалт» стоимость заложенного имущества составляет 4 400
800 рублей.

Представитель истца Сысов ФИО17. в судебном заседании исковые требования
поддержал.

Ответчики Пейль ФИО18., Пейль ФИО19., являющиеся также законными
представителями несовершеннолетних Пейль ФИО20. и Пейль ФИО21 при
надлежащем извещении в судебное заседание не явились.

Представитель ответчика Пейль ФИО22 - Макарова ФИО23 в судебном заседании
возражала против удовлетворения иска, просила снизить неустойку по ст.333 ГК
РФ.

Заслушав объяснения лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд
считает, что исковые требования подлежат удовлетворению частично.

Как следует из материалов дела, ДД.ММ.ГГГГ между <данные изъяты> и
Пейль ФИО24 действующим от своего имени и от имени малолетнего
Пейль ФИО25 ДД.ММ.ГГГГ г.рождения, Пейль ФИО26 заключен договор ипотечного
кредитования №, в соответствии с которым ответчикам предоставлен кредит в
размере 2 187 117,46 рублей на срок по ДД.ММ.ГГГГ под 12,75 % годовых (том 1
л.д.12-14).

Пунктом 3.4 договора предусмотрена уплата неустойки в размере 0,5% от суммы
неуплаченных в срок процентов за каждый день просрочки платежа.

Согласно п.2.4 договора в целях надлежащего исполнения обязательств по
договору заёмщик предоставляет банку обеспечение в виде ипотеки в силу закона
в пользу банка на объект недвижимости, указанный в договоре купли-продажи
квартиры с использованием кредитных средств банка от ДД.ММ.ГГГГ.

ДД.ММ.ГГГГ между сторонами заключено дополнительное соглашение к договору, которым изменён график платежей (том 1 л.д.17-18).

ДД.ММ.ГГГГ между ПАО «Запсибкомбанк» и АО «Ипотечный Агент Элбинг Столица» заключен договор об уступке прав (требований), по которому к истцу перешло право требования задолженности по кредитному договору, заключенному с ответчиками (том 1 л.д.19-32).

Факт выдачи банком кредита ответчикам в размере 2 187 117,46 рублей ответчиками не оспаривается.

Согласно выписке из ЕГРН на жилое помещение по адресу: <адрес> собственниками квартиры являются: Пейль ФИО27., Пейль ФИО28 Пейль ФИО29. по 1/3 доле каждый на основании договора купли-продажи с использованием кредитных средств банка от ДД.ММ.ГГГГ. Зарегистрировано обременение в виде ипотеки в пользу АО «Ипотечный Агент Элбинг Столица» (том 1 л.д.100-101).

Согласно поквартирной карточке в указанном жилом помещении зарегистрированы: Пейль ФИО30., несовершеннолетние Пейль ФИО31 Пейль ФИО32. (том 1 л.д.97).

В соответствии со ст.ст. 309, 310 Гражданского кодекса 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Согласно п.1 ст.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. Договор считается заключенным с момента передачи денег (ст.ст.807, 819 п.2 Гражданского Кодекса Российской Федерации).

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

Частью 2 ст. 811 Гражданского кодекса РФ установлено, что если договором займа предусмотрено возвращение займа по частям (в рассрочку), то при нарушении заемщиком срока, установленного для возврата очередной части займа, займодавец вправе потребовать досрочного возврата всей оставшейся суммы займа вместе с причитающимися процентами.

Из представленного истцом расчёта следует, что задолженность ответчиков по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ составляет 1 262 496,22 рублей, которая состоит из суммы основного долга 613 930,11 рублей, неустойки в размере 648 566,71 рублей (л.д.109).

В соответствии со ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

С учетом правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в п.2 Определения от 21.12.2000 № 263-О, положения п.1 ст.333 Гражданского кодекса Российской Федерации, содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

Возможность снижения размера неустойки является одним из правовых способов, направленных против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, т.е. по существу, на реализацию требований ст. 17 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод одного лица не должно нарушать права и свободы других лиц.

Неустойка по своей природе носит компенсационный характер, является способом обеспечения исполнения обязательства должником и не должна служить

средством обогащения кредитора, но при этом направлена на восстановление прав кредитора, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, а потому должна соответствовать последствиям нарушения.

После предъявления иска ответчиком внесены суммы: ДД.ММ.ГГГГ – 507 919,55 рублей, ДД.ММ.ГГГГ – 200 000 рублей, ДД.ММ.ГГГГ – 200 000 рублей, ДД.ММ.ГГГГ – 300 000 рублей, ДД.ММ.ГГГГ – 98 000 рублей, ДД.ММ.ГГГГ – 57,96 рублей, большая часть которых направлена истцом на уплату неустойки.

Согласно расчёту, размер основного долга на дату подачи иска составлял 1 034 352,49 рублей. Начислено процентов на дату ДД.ММ.ГГГГ – 343 461,01 рублей, процентов на просроченный основной долг – 52 082,18 рублей (том 2 л.д.112). Всего начислено процентов 395 543,19 руб. Начислено неустойки за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ – 882 555,33 рублей (том 2 л.д.110).

Суд считает, что заявленная истцом неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательств, поскольку ответчиком принимались меры к погашению задолженности, ответчика нельзя признать недобросовестным должником, и считает возможным уменьшить размер неустойки, подлежащей взысканию с ответчиков в пользу истца до 60 000 рублей.

Таким образом, складывая основной долг 1 034 352,49 и размер начисленных процентов на ДД.ММ.ГГГГ – 395 543,19 руб. (343 461,01+52082,18), ответчик должен был погасить 1 429 895,68 руб. После подачи иска ответчиком оплачено 1 305 977,51 руб. Остаток основного долга составляет 123 918, 17 рублей (1 429 895,68 – 1 305 977,51).

Задолженность по процентам отсутствует, что отражено в справке об остатках по кредиту (л.д.109).

Согласно ст. 334 Гражданского кодекса 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).

В соответствии с п. 2 ст. 348 Гражданского кодекса 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:

- 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 соответствии с п. 3 ст. 340 Гражданского кодекса РФ если иное не предусмотрено законом, соглашением сторон или решением суда об обращении взыскания на заложенное имущество, согласованная сторонами стоимость предмета залога, признается ценой реализации (начальной продажной ценой) предмета залога при обращении на него взыскания.

В соответствии с ч. 1 ст. 50 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества

названных в статьях 3 и 4 настоящего Федерального закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности, неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

Согласно экспертному заключению <данные изъяты> рыночная стоимость квартиры по адресу: <адрес>, составляет 5 501 000 рублей.

По ходатайству ответчика определением суда от ДД.ММ.ГГГГ по делу назначена судебная экспертиза по определению рыночной стоимости жилого помещения.

Согласно заключению <данные изъяты> от ДД.ММ.ГГГГ рыночная стоимость жилого помещения по адресу: <адрес>, составляет 5 470 000 рублей.

Принимая во внимание, что размер задолженности ответчиков составляет 183 918,17 рублей, что менее 5 % от стоимости заложенного имущества (5% от 5 470 000 рублей = 273 500), оснований для обращения взыскания на жилое помещение по адресу: <адрес> не имеется.

В силу ст.98 ГПК РФ с ответчиков в пользу истца подлежит взысканию государственная пошлина в размере 10925 рублей (пропорционально удовлетворённым требованиям до применения ст.333 ГК РФ).

При цене иска 1 262 496,22 рублей подлежала оплате госпошлина 20 512,48 рублей (с учётом требования об обращении взыскания 14512,48+6000). Излишне уплаченная государственная пошлина в размере 3614,82 рублей подлежит возврату истцу из бюджета.

Поскольку в требовании об обращении взыскания на заложенное имущество отказано, расходы по оценке квартиры не подлежат взысканию с ответчиков.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования акционерного общества «Ипотечный Агент Элбинг Столица» удовлетворить частично.

Взыскать солидарно с Пейль ФИО33 Пейль ФИО34, Пейль ФИО35 в лице законных представителей Пейль ФИО36, Пейль ФИО37, в пользу акционерного общества «Ипотечный Агент Элбинг Столица» задолженность по договору ипотечного кредитования № от ДД.ММ.ГГГГ в размере 183 918 рублей 17 копеек, из которых задолженность по основному долгу 123 918 рублей 17 копеек, неустойка в размере 60 000 рублей; расходы по уплате государственной пошлины в размере 10 925 рублей.

В остальной части иска отказать.

Возвратить истцу АО «Ипотечный Агент Элбинг Столица» из бюджета излишне уплаченную государственную пошлину в размере 3614,82 рублей.

Решение может быть обжаловано в Тюменский областной суд через Ленинский районный суд г. Тюмени в течение 1 месяца со дня его принятия в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы.

Решение в окончательной форме изготовлено 15 июня 2023 года.

Председательствующий судья

М.В. Ильященко