

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Москва

30 ноября 2023 года

Солнцевский районный суд города Москвы в составе судьи Демочкиной О.В., при секретаре Самвелян А.О., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-3109/23 по иску ПАО «Московский кредитный банк» к Матвееву Антону Юрьевичу о признании права собственности, государственной регистрации права собственности, признании права залога, расторжении кредитного договора, взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество,

у с т а н о в и л:

ПАО «Московский кредитный банк» обратилось в суд с указанным иском к Матвееву А.Ю. о признании за ответчиком права собственности на квартиру, расположенную по адресу: г.Москва, ул. Производственная, д. 12, корп. 1, кв. 457, кадастровый номер 77:07:0015007:6370; о производстве государственной регистрации права собственности за Матвеевым А.Ю. на квартиру, расположенную по адресу: г.Москва, ул. Производственная, д. 12, корп. 1, кв. 457, кадастровый номер 77:07:0015007:6370; признании за ПАО «Московский кредитный банк» права залога в силу закона на квартиру, расположенную по адресу: г.Москва, ул. Производственная, д. 12, корп. 1, кв. 457, кадастровый номер 77:07:0015007:6370; расторжении кредитного договора №21648/16 от 28.11.2016г., взыскании задолженности по кредитному договору в размере 1 840 983 руб. 55 коп., обращении взыскания на предмет залога – квартиру по адресу: г.Москва, ул. Производственная, д. 12, корп. 1, кв. 457, кадастровый номер 77:07:0015007:6370, путем продажи с публичных торгов с установлением начальной продажной стоимости заложенного имущества – 8 463 472 руб., взыскании государственной пошлины в размере 23 404 руб. 92 коп.

В обоснование своих требований истец указал, что 28.11.2016г. истец и ответчик заключили кредитный договор №21648/16 на приобретение квартиры расположенной по адресу: г.Москва, ул. Производственная, д. 12, корп. 1, кв. 457, на условиях возвратности, платности, срочности и обеспеченности исполнения обязательств в сумме 2 400 000 руб. Взятые на себя обязанности по возврату денежных средств ответчик не исполнил. По условиям договора, после оформления права собственности на квартиру, квартира становится предметом залога кредитного договора. Однако, ответчик уклонился от регистрации права собственности на квартиру, тем самым злоупотребив своим правом.

Представитель истца ПАО «Московский кредитный банк» - Яко Д.Б. в судебное заседание явился, на исковых требованиях настаивал.

Ответчик Матвеев А.Ю. в судебное заседание не явился, извещался о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом, доказательств уважительности причин неявки в судебное заседание не представил, об отложении рассмотрения дела не ходатайствовал, возражений на иск не представил.

Привлеченные к участию в деле третьи лица Управление Росреестра по г. Москве, АО «СЗ ЛСР.Недвижимость-М» своих представителей в судебное заседание не направили, возражений на иск не представили, судом извещались.

В соответствии с ч. 1 ст. 113 ГПК РФ лица, участвующие в деле, извещаются или вызываются в суд заказным письмом с уведомлением о вручении, судебной повесткой с уведомлением о вручении, телефонограммой, по факсимильной связи либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование судебного извещения или вызова и его вручение адресату.

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» время доказывания факта направления (осуществления) сообщения и его доставки адресату лежит на лице, направившем сообщение.

Юридически значимое сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним (пункт 1 статьи 165.1 ГК РФ). Например,

меровано
листах

сообщение считается доставленным, если адресат уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем, она была возвращена по истечении срока хранения.

Риск неполучения поступившей корреспонденции несет адресат.

Применительно к правилам ч. 2 ст. 117 ГПК РФ, отказ в получении почтовой корреспонденции, о чем свидетельствует его возврат по истечении срока хранения, следует считать надлежащим извещением о слушании дела.

Согласно ч. 1 ст. 167 ГПК РФ лица, участвующие в деле, обязаны известить суд о причинах неявки и представить доказательства уважительности этих причин.

В силу ч. 3 ст. 167 ГПК РФ суд вправе рассмотреть дело в случае неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле, извещенных о времени и месте судебного заседания, если ими не представлены сведения о причинах неявки или суд признает причины их неявки неуважительными.

Таким образом, поскольку судом были предприняты все меры надлежащего уведомления ответчика о времени и месте слушания настоящего гражданского дела, суд приходит к выводу, что процессуальные права ответчика судом не нарушены, а его неявка в судебное заседание является его волеизъявлением, свидетельствующем об отказе от реализации своего права на непосредственное участие в судебном разбирательстве дела и иных процессуальных прав, поэтому не может быть препятствием для рассмотрения дела по существу.

Выслушав представителя истца, изучив материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с п. 2 ст. 1 ГК РФ граждане приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе.

Согласно п. 1 ст. 9 ГК РФ граждане по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права. Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются (п. 5 ст. 10 ГК РФ).

Согласно ст. 421 ГК РФ 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.

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.

Вступление в кредитные обязательства в качестве заемщика является свободным усмотрением гражданина и связано исключительно с его личным волеизъявлением.

Согласно статьям 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом. Односторонний отказ от исполнения обязательств недопустим.

В соответствии со статьей 819 ГК РФ 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.

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

Согласно пункта 2 статьи 811 ГК РФ, 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.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 28.11.2016 г. между ПАО «Московский кредитный банк» и Матвеевым А.Ю. был заключен кредитный договор №21648/16, в соответствии с которым банк обязался предоставить заемщику кредит на общую сумму 2 400 000 руб. на срок до 25.11.2026г., а заемщик обязался исполнить все обязательства по договору и вернуть денежные средства, уплатить проценты за пользование кредитом (л.д. 108-120).

Согласно п. 1.2. договора, кредит предоставляется для оплаты уступаемого права по договору уступки права требования от 28.11.2016г. №ДУПТ/МЛ5-07-11-457/1, зарегистрированному 16.06.2016г. Управлением Росреестра по г.Москве за №77/022-77/022/031/2016-2980/1, заключенному между АО «ЛСР.Недвижимость – М» и ООО УК «Брокеркредитсервис – Фонды недвижимости» Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом

недвижимости «Лабиринт», с последующим заключением договора уступки прав требований и передачи обязанностей №1-ДДУ от 24.08.2016г., зарегистрированному 02.09.2016г. Управлением Росреестра по г.Москве №77-77/002-77/002/056/2016-65/1, заключенному между ООО УК «Брокеркредитсервис – Фонды недвижимости» Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Лабиринт» и ООО «Инвестиционная компания «ПАМИР» с последующей передачей заемщику объекта долевого строительства – квартиры, состоящей из 1 (одной) комнаты, расположенной на 11 этаже жилого дома 2-7-10-11-13-15-16-19 переменной этажности с 1-м подземным уровнем секционный дом (корпус) №5 по строительному адресу: г.Москва, ЗАО, район Солнцево, ул. Производственная, вл. 6, секция 7, условный номер 457.

Согласно п. 1.5. кредитного договора, в случае предоставления кредита не позднее 01.01.2017 процентная ставка за пользование кредитом устанавливается в размере: с 28.11.2016г. – 10,9%, с 26.02.2022г. – 13,9%.

Оплата кредита производится ежемесячно, каждого 25-го числа месяца, путем списания денежных средств со счета заемщика.

Истец надлежащим образом исполнил свои обязательства, перечислив денежные средства на счет заемщика №40817810500003533552, открытый в банке, что подтверждается выпиской по счету (л.д. 61-74).

Однако, ответчик исполнял принятые на себя обязательства не надлежащим образом, возврат кредита не осуществлял.

Бремя доказывания обстоятельств, подтверждающих возврат суммы кредита, лежит на ответчике, таких доказательств на день вынесения решения суду не представлено.

За нарушение договорных обязательств, в соответствии с п. 5.2 кредитного договора, в случае нарушения срока возврата кредита и/или уплаты процентов за пользование кредитом, предусмотренного договором, банк имеет право начислить ответчику штрафную неустойку в размере ключевой ставки ЦБ РФ, установленной на день заключения кредитного договора, от суммы невыполненных обязательств начиная с даты, следующей за датой возникновения просроченной задолженности, до даты ее погашения включительно.

Кроме того, за нарушение обязательства, установленного п. 3.5.2.1 кредитного договора в соответствии с п. 5.6. договора истец имеет право начислить ответчику штраф в размере 10% от размера ежемесячного платежа, по которому ответчиком не было обеспечено или несвоевременно было обеспечено наличие денежных средств на счете ответчика.

Всего по состоянию на 12.04.2023г. сумма задолженности ответчика перед банком, учитывая просроченную ссуду, проценты и штрафную неустойку составила 1 840 983,55 руб. Расчет истца судом проверен (л.д. 48-60), является арифметически верным, контррасчет стороной ответчика не представлен, в связи с чем, суд полагает сумму задолженности по кредитному договору подлежащей взысканию с ответчика.

В соответствии с п. 1.3 кредитного договора, обеспечением исполнения обязательств ответчика по кредитному договору является:

1.3.1 на период действия договора участия в долевом строительстве – залог прав требования по договору участия в долевом строительстве, возникающий в силу ст. 5 и 77 ФЗ №101 от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и зарегистрированный уполномоченным органом одновременно с государственной регистрацией договора уступки права требования. Залоговая стоимость прав требований по договору участия в долевом строительстве определена по соглашению сторон, равна цене договора уступки права требования и составляет 4 604 706,40 руб.

1.3.2 с момента регистрации права собственности ответчика – залог квартиры. Залоговая стоимость квартиры определена по соглашению сторон и составляет 90% от ее денежной оценки, установленной в отчете оценщика.

В соответствии с частью 1 статьи 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).

В силу статьи 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 допущено 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.

Часть 1 статьи 350 ГК РФ предусматривает, что реализация заложенного имущества, на которое взыскание обращено на основании решения суда, осуществляется путем продажи с публичных торгов.

Согласно выписки из ЕГРН на дату 05.04.2023г. в отношении вышеуказанного жилого помещения с кадастровым номером №77:07:0015007:6370 сведения о собственнике отсутствуют (л.д. 141-143), ответчиком не оспаривался тот факт, что он не обращался в регистрационные органы с заявлением о регистрации права собственности на квартиру. Между тем, квартира передана застройщиком АО «СЗ ЛСР.Недвижимость-М» в пользу Матвеева А.Ю. по акту приема-передачи от 12.09.2018 года, что подтверждается сообщением застройщика в адрес истца от 15.04.2022 года. Таким образом, у ответчика отсутствуют препятствия для оформления на свое имя права собственности на квартиру, своим бездействием ответчик уклоняется от регистрации права собственности на квартиру и соответственно оформления закладной и регистрации ипотеки в пользу ПАО «МКБ», что является с его стороны злоупотреблением и нарушением прав Банка, предусмотренных договором, в связи с чем, имеются основания для удовлетворения требований ПАО «МКБ» о признании за Матвеевым А.Ю. права собственности на квартиру, расположенную по адресу: г.Москва, ул. Производственная, д. 12, корп. 1, кв. 457, кадастровый номер 77:07:0015007:6370 в судебном порядке.

Учитывая признание за Матвеевым А.Ю. права собственности на спорную квартиру, а также положения кредитного договора, требование о признании права залога за ПАО «МКБ» в силу закона также подлежит удовлетворению, поскольку кредит предоставлен на приобретение данного недвижимого имущества.

В соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Согласно ч. 2 ст. 452 ГК РФ требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

Банком было направлено требование о полном досрочном возврате кредита (л.д. 135-136), однако, ответчиком было проигнорировано.

Учитывая, что неисполнение обязанности по уплате долга является существенным нарушением условий договора, которое влечет для банка ущерб, суд полагает требование о расторжении кредитного договора подлежащим удовлетворению.

Согласно положениям статьи 350 ГК РФ реализация (продажа) заложенного движимого имущества, на которое в соответствии со статьей 349 ГК РФ обращено взыскание, осуществляется в порядке, установленном законом о залоге, если иное не предусмотрено законом.

В силу положений подпункта 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона от 16 июля 1998 года №102-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 №2022.11-014 от 23.11.2022 года об оценке квартиры, составленный ООО «ДЖИ.Ю.КОНСАЛТИНГ» (л.д. 11-34), согласно которого рыночная стоимость объекта составляет 10 579 340 руб.

Ходатайств о проведении судебной оценочной судебной экспертизы в ходе рассмотрения дела стороной ответчика не заявлено.

Таким образом, применяя положения закона «Об ипотеке», суд считает необходимым установить начальную продажную стоимость квартиры на уровне 80% от рыночной стоимости заложенного имущества, что составляет 8 463 472 руб. (80% от 10 579 340 рублей).

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить судебные расходы.

Согласно ст. 98 ГПК РФ, с учетом полного удовлетворения иска, подлежит удовлетворению требование истца о взыскании с ответчика понесенных по делу расходов в виде оплаты государственной пошлины в размере 23 407,92 руб.

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

р е ш и л:

Исковые требования - удовлетворить.

Признать за Матвеевым Антоном Юрьевичем право собственности на жилое помещение по адресу: г.Москва, ул. Производственная, д. 12 корп. 1 кв. 457, КН 77:07:0015007:6370.

Произвести государственную регистрацию права собственности за Матвеевым Антоном Юрьевичем на квартиру по адресу: г. Москва, ул. Производственная, д. 12 корп. 1 кв. 457, КН 77:07:0015007:6370.

Признать право залога за ПАО «Московский кредитный банк» в силу закона на квартиру по адресу: г. Москва, ул. Производственная, д. 12 корп. 1 кв. 457, КН 77:07:0015007:6370.

Расторгнуть кредитный договор №21648/16 от 28.11.2016, заключенный между ПАО «Московский кредитный банк» и Матвеевым Антоном Юрьевичем.

Взыскать с Матвеева Антона Юрьевича (Паспорт серия 4513 №219521) в пользу ПАО «Московский кредитный банк» (ИНН 7734202860) задолженность по указанному кредитному договору в размере 1 840 983 руб. 55 коп., расходы по оплате госпошлины в размере 23 404 руб. 92 коп.

Обратить взыскание на заложенное имущество в виде квартиры по адресу: Москва, ул. Производственная, д. 12 корп. 1 кв. 457, КН 77:07:0015007:6370 путем продажи с публичных торгов с установлением начальной продажной стоимости заложенного имущества в размере 8 463 472 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня принятия судом решения в окончательной форме.

Судья

Демочкина О.В.

*Решение в окончательной форме изготовлено
07.12.2023 года.*

