

**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**

14 мая 2015 года Советский районный суд г. Нижнего Новгорода в составе: председательствующего судьи Оськина И.С., при секретаре Цыгулевой К.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Публичного акционерного общества КБ «Восточный» к К  
К  
о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности, обращении взыскания на заложенное имущество,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец ПАО КБ «Восточный» обратился в суд с иском к ответчикам К, К с требованиями о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности, обращении взыскания на заложенное имущество.

В обоснование заявленных исковых требований истец указал следующее.

3 октября 2007 года К, К заключили с ООО «Городской Ипотечный Банк» кредитный договор №, согласно которому были предоставлены денежные средства.

Кредитный договор заключен на следующих условиях:

- размер кредита - 2 000 000 рублей;
- аннуитетный платеж - ежемесячно 26 611, 56 рублей не позднее 20 числа каждого месяца;
- срок кредита - 158 месяца;
- проценты за пользование кредитом - 12, 99 % годовых;
- пени в размере 0,2 % от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки;
- обеспечение исполнения обязательств: ипотека квартиры, расположенной по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Н, д., кв. ;
- целевое назначение кредита - ремонт и благоустройство.

15 ноября 2007 года предыдущий кредитор перечислил в соответствии с условиями кредитного договора денежные средства в размере 2 000 000 рублей на расчет счет уполномоченного в силу п. 1.4 кредитного договора заемщика. Таким образом, предыдущим кредитором обязательства по кредитному договору исполнены в полном объеме.

В обеспечение обязательств по кредитному договору между предыдущим кредитором и К, К был заключен договор ипотеки № от 30.10.2007 г., в соответствии с которым у предыдущего кредитора возникло право залога на Квартиру, удостоверенное закладной от 30.10.2007 года.

20.01.2010 г. К, К обратились к предыдущему кредитору с заявлением о реструктуризации кредита. В связи с чем, 06.05.2010 г. между К, К и ООО «Городской Ипотечный Банк» было заключено дополнительное соглашение № 1 к кредитному договору согласно которому Ответчикам была предоставлена реструктуризация долга с 21.05.2010 г. по 22.11.2010 г., и капитализация задолженности.

Согласно п. 3.6.4.2.1. Дополнительного соглашения проценты по кредиту, начисленные Банком на остаток ссудной задолженности и отложенные к оплате, суммируются Банком после окончания периода реструктуризации с учетом фактически произведенных платежей.

Таким образом, сумма основного долга была увеличена на 59 803, 92 руб. (на сумма

задолженности, подлежащей капитализации (п. 3.6.9.1. Дополнительного соглашения) проценты по кредиту, начисленные за период реструктуризации (п. 3.6.4.2 Дополнительного соглашения). Кроме того увеличился размер аннуитетных платежей ежемесячно 27 872, 60 рублей.

28 января 2009 года между ООО «Городской Ипотечный Банк» и Европийн Принсипл Эссэйтс Лимитед был заключен договор № 1 передачи прав на Закладную согласно которому права по Закладной, выданной в обеспечение обязательств Кредитному договору, были переданы Европийн Принсипл Эссэйтс Лимитед.

03.07.2009 г. между ООО «Городской Ипотечный Банк» и Европийн Принсипл Эссэйтс Лимитед был заключен договор № 4 передачи прав на Закладную, согласно которому права по Закладной, выданной в обеспечение обязательств по Кредитному договору, были переданы ООО «Городской Ипотечный Банк».

24.06.2010 г. между ООО «Городской Ипотечный Банк» и Европийн Принсипл Эссэйтс Лимитед был заключен договор № 2029 передачи прав на Закладную, согласно которому права по Закладной, выданной в обеспечение обязательств по Кредитному договору, были переданы Европийн Принсипл Эссэйтс Лимитед.

03 ноября 2010 года между Европийн Принсипл Эссэйтс Лимитед и ОАО КБ «Восточный» был заключен договор №7398 передачи прав по Закладной, согласно которому права по Закладной, выданной в обеспечение обязательств по Кредитному договору, были переданы ОАО КБ «Восточный». На основании данного договора были внесены и зарегистрированы изменения в Закладную.

В соответствии со ст. 48 ФЗ от 16.07.1998 г. «Об Ипотеке (залоге недвижимости)» и 102-ФЗ изменения о новом залогодержателе отражены в закладной от 30.10.2007 г., о чем сделаны отметки. В соответствии п. 2 ст. 48 ФЗ № 102-ФЗ, передача прав на закладную другому лицу означает передачу тем самым этому лицу всех удостоверяемых ею прав совокупности, в том числе права кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству.

Таким образом, в соответствии с нормами ст. 48 Закона об ипотеке истцу на настоящее время принадлежат все удостоверенные Закладной права, в том числе права залогодержателя и права кредитора по обеспеченному Закладной обязательству.

Ответчики не исполняют обязательства по Кредитному договору.

В соответствии с положениями пунктов 1.2, 3.1, 3.4 и 3.6 Кредитного договора ответчики обязались возратить Кредит, уплачивать проценты за пользование Кредитом не позднее 20 числа каждого месяца. Также Ответчики после предоставления кредита были ознакомлены с графиком платежей.

Начиная с декабря 2010 г. по настоящее время ответчики неоднократно нарушали обязанности по своевременной и полной оплате ежемесячных аннуитетных платежей и уплачивали аннуитетные платежи не в полном размере, на протяжении длительного времени, данные нарушения подтверждаются Выписками по текущему счету.

В связи с неисполнением обязательств, Ответчикам направлено требование о полном досрочном исполнении обязательств по Кредитному договору и о его расторжении.

В связи с неисполнением Ответчиками пунктов 1.2, 3.1, 3.4 и 3.6 Кредитного договора, в соответствии с положениями п. 4.4.1, 4.4.2 Кредитного договора Уполномоченному заемщику 23.10.2013 г. было направлено требование о досрочном возврате кредита, начисленных процентов и суммы пени. В Требовании Ответчикам предложено в срок не позднее пятнадцати дней после получения досрочно исполнить обязательства по Кредитному договору и уплатить: остаток суммы Кредита в полном объеме, проценты и пени и расторгнуть Кредитный договор. Несмотря на это, до настоящего времени сумма задолженности не оплачена.

Размер просроченной задолженности по Кредитному договору

составляет 2 327 879, 08 рублей согласно расчету взыскиваемых денежных сумм из них: 1 697 262, 76 руб. - задолженность по основному долгу; 439 267, 89 руб. - задолженность по процентам за использование кредитными средствами; 77 345, 24 руб. - сумма пени за нарушение сроков уплаты основного долга (с учетом частичной отмены); 114 003, 20 руб. - сумма пени за нарушение сроков уплаты суммы процентов (с учетом частичной отмены).

Истец вправе обратиться взыскание на заложенное имущество.

В силу положений пунктов 4.4.1, 4.4.2 Кредитного договора, п. 20.4 Закладной, норм п. 1 ст. 50 ФЗ «Об ипотеке», п. 3 ст. 348 ГК РФ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, в том числе при нарушении сроков внесения платежей по обязательству, исполняемому периодическими платежами, более чем три раза в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка незначительна, или в случае неисполнения заемщиком требования кредитора о досрочном исполнении обязательств по Кредитному договору в течение 15 дней Истец вправе обратиться взыскание на заложенное в обеспечение исполнения обязательств имущество.

В качестве начальной продажной цены подлежит установлению рыночная стоимость заложенного имущества.

В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ была проведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, оценщиком ЗАО «Агентство оценки «гранд Истейт» Ульяниным А.В. Согласно Отчету № 2013.11-068 от 09.01.2014 г. об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, квартиры, расположенной по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Н , д. , кв. , по состоянию на 09.01.2014 г., рыночная стоимость заложенного имущества составляет 2 868 392 рублей.

Согласно ст. 54 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в решении суда при обращении взыскания на заложенное имущество должна быть указана начальная продажная цена заложенного имущества при его реализации. При этом, 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, начальная цена заложенного имущества, квартиры, расположенной по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Н , д. , кв. составляет 2 294 713, 60 рублей, что соответствует 80 % от стоимости рассчитанной оценщиком и подтверждается отчетом об оценке № 2013.11-068 ( $2\,868\,392 * 80\% = 2\,294\,713,60$  руб.)

Истец вправе требовать расторжения Кредитного договора.

В соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут судом 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. Полагает, что нарушение Ответчиками условий Кредитного договора с декабря 2010 года является существенным нарушением Кредитного договора.

Указанные в пунктах 1-4 настоящего искового заявления действия Ответчиков нарушают права Истца по Кредитному договору, в том числе следующие: право на получение процентов, право на возврат суммы Кредита.

На основании вышеизложенного, истец изначально просил: расторгнуть кредитный договор № , заключенный 30 октября 2007 года между Обществом с ограниченной ответственностью «Городской Ипотечный Банк», правопреемником которого является ОАО КБ «Восточный», и К , К

Взыскать с К , К в солидарном порядке в пользу ОАО КБ «Восточный» задолженность по кредитному договору в размере 2 327 879, 08 рублей, в том числе: сумму просроченной задолженности

по кредиту в полном объеме -1 697 262, 76 руб.; сумму просроченной задолженности по процентам - 439 267, 89 руб.; сумму пени за нарушение сроков возврата кредита - 77 345, 24 руб.; сумму пени за нарушение сроков уплаты процентов по кредиту -114 003, 20 руб.

Обратить взыскание на заложенную квартиру, расположенную по адресу: Нижегородская область, г.Н.Новгород, ул. Н , д. , кв. , путём продажи с публичных торгов по начальной продажной цене 2 294 713, 60 рублей.

Взыскать с К , К в пользу ОАО КБ «Восточный» расходы по уплате государственной пошлины в размере 27 839, 40 рублей.

Во время рассмотрения дела истец в порядке ст.39 ГПК РФ истец уточнил свои исковые требования, просил суд:

1. Расторгнуть Кредитный договор № , заключенный 30 октября 2007 года между Обществом с ограниченной ответственностью «Городской Ипотечный Банк», правопреемником которого является ОАО КБ «Восточный», и К , К .

2. Взыскать с К , К в солидарном порядке в пользу ОАО КБ «Восточный» задолженность по Кредитному договору в размере 2 512 916,66 рублей, в том числе:

сумму просроченной задолженности по кредиту в полном объеме - 1 697 262, 76 руб.;

сумму просроченной задолженности по процентам - 557 253,83 руб.;

сумму пени за нарушение сроков возврата кредита - 139 929,72 руб.;

сумму пени за нарушение сроков уплаты процентов по кредиту - 118 470,35 руб.

3. Обратить взыскание на заложенную квартиру, расположенную по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Н , д. , кв. , путём продажи с публичных торгов по начальной продажной цене 2 294 713, 60 рублей.

4. Взыскать с К , К в пользу ОАО КБ «Восточный» расходы по уплате государственной пошлины в размере 28 764, 40 рублей.

В судебное заседание представитель истца не явился, извещен надлежащим образом в установленном законом порядке.

Ответчики К и К не возражали против удовлетворения исковых требований, признавая при этом задолженность, однако просили уменьшить размер взыскиваемой суммы процентов по просроченной задолженности на основании того, что суммы платежей от 20.07.2009 года в размере 15 144 рубля 94 копейки, от 06.05.2010 года в размере 6 517 рублей 11 копеек, от 06.05.2010 года в размере 20 722 рубля 64 копейки, от 06.05.2010 года в размере 43 634 рубля 85 копеек, от 23.11.2010 года в размере 7 822 рубля 15 копеек (разница от 15 000 рублей по выписке), от 26.04.2012 года в размере 129 354 рубля 78 копеек, итого 223 196 рублей 47 копеек не были учтены истцом при расчетах, кроме прочего просили снизить размер взыскиваемой суммы неустойки.

По смыслу ст.14 Международного пакта о гражданских и политических правах лицо само определяет объем своих прав и обязанностей в гражданском процессе. Поэтому лицо, определив свои права, реализует их по своему усмотрению. Распоряжение своими правами по усмотрению лица является одним из основополагающих принципов судопроизводства.

Неявка лица, извещенного в установленном порядке о времени и месте рассмотрения дела, является его волеизъявлением, свидетельствующим об отказе от реализации своего права на непосредственное участие в судебном разбирательстве дела и иных процессуальных прав, поэтому не является преградой для рассмотрения судом дела по существу. Такой вывод не противоречит положениям ст.6 Конвенции о защите прав человека и основных свобод, ст.ст.7, 8, 10 Всеобщей декларации прав человека и ст.14 Международного пакта о гражданских и политических правах. В условиях предоставления

законом равного объема процессуальных прав неявку лиц, перечисленных в ст.35 ГПК РФ, в судебное заседание, нельзя расценивать как нарушение принципа состязательности и равноправия сторон.

С учетом изложенного, суд полагает возможным рассмотреть настоящее гражданское дело по существу по имеющимся в деле доказательствам в отсутствие представителя истца, извещенного надлежащим образом.

Заслушав доводы ответчиков, изучив материалы дела, дав оценку собранным по делу доказательствам, суд считает, что иск подлежит удовлетворению частично по следующим основаниям.

В соответствии со ст.45 Конституции РФ государственная защита прав и свобод человека и гражданина в Российской Федерации гарантируется. Каждый вправе защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом.

Согласно ст.46 Конституции РФ каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод.

В соответствии со ст.819 ГК РФ по кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуется предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее.

В соответствии с ч.1,2 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 в договоре условия о размере процентов их размер определяется существующей в месте жительства займодавца, а если займодавцем является юридическое лицо, в месте его нахождения ставкой банковского процента (ставкой рефинансирования) на день уплаты заемщиком суммы долга или его соответствующей части. При отсутствии иного соглашения проценты выплачиваются ежемесячно до дня возврата суммы займа.

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

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.

По делу установлено и не оспаривается сторонами, что 3 октября 2007 года между К \_\_\_\_\_, К \_\_\_\_\_ был заключен кредитный договор № \_\_\_\_\_ с ООО «Городской Ипотечный Банк», согласно которому ответчикам были предоставлены денежные средства.

Кредитный договор заключен на следующих условиях:

- размер кредита - 2 000 000 рублей;
- аннуитетный платеж - ежемесячно 26 611, 56 рублей не позднее 20 числа каждого месяца;
- срок кредита - 158 месяца;
- проценты за пользование кредитом - 12, 99 % годовых;
- пени в размере 0,2 % от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки;
- обеспечение исполнения обязательств: ипотека квартиры, расположенной по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Н \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_;
- целевое назначение кредита - ремонт и благоустройство.

15 ноября 2007 года кредитор перечислил в соответствии с условиями кредитного договора денежные средства в размере 2 000 000 рублей на расчет счет уполномоченного в силу п. 1.4 кредитного договора заемщика.

Следовательно, кредитором ООО «Городской Ипотечный Банк» обязательства по кредитному договору исполнены в полном объеме.

Как уже указано выше, в обеспечение обязательств по кредитному договору между предыдущим кредитором и К \_\_\_\_\_, К \_\_\_\_\_ был заключен договор ипотеки № \_\_\_\_\_ от 30.10.2007 г., в соответствии с которым у предыдущего кредитора возникло право залога на Квартиру, удостоверенное закладной от 30.10.2007 года.

20.01.2010 года ответчики обратились к предыдущему кредитору с заявлением реструктуризации кредита, в связи с чем, 06.05.2010 г. между К \_\_\_\_\_, К \_\_\_\_\_ и ООО «Городской Ипотечный Банк» было заключено дополнительное соглашение № 1 к кредитному договору \_\_\_\_\_ согласно которому ответчикам была предоставлена реструктуризация долга с 21.05.2010 г. по 22.11.2010 г., и капитализация задолженности.

Согласно п. 3.6.4.2.1. Дополнительного соглашения проценты по кредиту начисленные Банком на остаток ссудной задолженности и отложенные к оплате суммируются Банком после окончания периода реструктуризации с учетом фактически произведенных платежей.

Таким образом, сумма основного долга была увеличена на 59 803, 92 руб. (на сумму задолженности, подлежащей капитализации (п. 3.6.9.1. Дополнительного соглашения проценты по кредиту, начисленные за период реструктуризации (п. 3.6.4.2.1. Дополнительного соглашения)). Кроме того увеличился размер аннуитетного платежа ежемесячно 27 872, 60 рублей.

Установлено, что 28 января 2009 года между ООО «Городской Ипотечный Банк» и Европизн Принципл Эссэтс Лимитед был заключен договор № 1 передачи прав на Закладную, согласно которому права по Закладной, выданной в обеспечение обязательств по Кредитному договору, были переданы Европизн Принципл Эссэтс Лимитед.

03.07.2009 г. между ООО «Городской Ипотечный Банк» и Европизн Принципл Эссэтс Лимитед был заключен договор № 4 передачи прав на Закладную, согласно которому права по Закладной, выданной в обеспечение обязательств по Кредитному договору, были переданы ООО «Городской Ипотечный Банк».

24.06.2010 г. между ООО «Городской Ипотечный Банк» и Европизн Принципл Эссэтс Лимитед был заключен договор № 2029 передачи прав на Закладную, согласно которому права по Закладной, выданной в обеспечение обязательств по Кредитному договору, были переданы Европизн Принципл Эссэтс Лимитед.

03 ноября 2010 года между Европизн Принципл Эссэтс Лимитед и ОАО КБ «Восточный» был заключен договор №7398 передачи прав по Закладной, согласно которому права по Закладной, выданной в обеспечение обязательств по Кредитному договору, были переданы ОАО КБ «Восточный». На основании данного договора были внесены и зарегистрированы изменения в Закладную.

Таким образом, истцу в настоящее время принадлежат все удостоверенные Закладной права, в том числе права залогодержателя и права кредитора по обеспеченному Закладной обязательству.

В связи с тем, что ОАО «Восточный экспресс банк (ОАО КБ «Восточный») переименовано в Публичное акционерное общество КБ «Восточный» определением суда от 30.12.2014 года была произведена замена истца ОАО КБ «Восточный» на ПАО КБ «Восточный».

В соответствии с положениями пунктов 1.2, 3.1, 3.4 и 3.6 Кредитного договора, ответчики обязались возратить Кредит, уплачивать проценты за пользование Кредитом не позднее 20 числа каждого месяца. Также Ответчики после предоставления кредита были ознакомлены с графиком платежей.

Начиная с декабря 2010 г. по настоящее время ответчики неоднократно нарушали обязанности по своевременной и полной оплате ежемесячных аннуитетных платежей и

уплачивали аннуитетные платежи не в полном размере, на протяжении длительного времени, данные нарушения подтверждаются Выписками по текущему счету.

Таким образом, судом установлено, что ответчики, не исполняют свои обязательства по заключенному между сторонами договору, не производят выплату кредита и процентов по нему, при этом признавая задолженность.

У суда не имеется оснований не доверять финансовым документам представленным истцом в качестве доказательств своих доводов о наличии задолженности ответчиков по кредиту перед истцом и не исполнению ими обязательств о возврате кредита в установленные договором сроки.

Доказательства надлежащего исполнения своих обязанностей по договору ответчиками в порядке ст.ст. 12, 55, 56 ГПК РФ суду не представлено.

Вместе с тем, как указывает в своем заявлении истец размер просроченной задолженности по Кредитному договору составляет 2 327 879, 08 рублей согласно расчету взыскиваемых денежных сумм из них: 1 697 262, 76 руб. - задолженность по основному долгу; 439 267, 89 руб. - задолженность по процентам за использование кредитными средствами; 77 345, 24 руб. - сумма пени за нарушение сроков уплаты основного долга (с учетом частичной отмены); 114 003, 20 руб. - сумма пени за нарушение сроков уплаты суммы процентов (с учетом частичной отмены).

Ответчиком данный расчет оспаривался.

Суд, проверив расчеты по просроченной задолженности, находит его арифметически верным, за исключением в части сумм задолженности по процентам за пользование чужими денежными средствами.

Так, внесенные суммы ответчиком от 20.07.2009 года в размере 15 144 рубля 94 копейки, от 06.05.2010 года в размере 6 517 рублей 11 копеек, от 06.05.2010 года в размере 20 722 рубля 64 копейки, от 06.05.2010 года в размере 43 634 рубля 85 копеек, от 23.11.2010 года в размере 7 822 рубля 15 копеек (разница от 15 000 рублей по выписке), от 26.04.2012 года в размере 129 354 рубля 78 копеек, итого 223 196 рублей 47 копеек не были учтены истцом при расчетах. Данные суммы должны учитываться в размере задолженности по процентам.

Следовательно, сумма задолженности ответчиков по процентам составляет 334 057 рублей 36 копеек исходя из следующего расчета 557 253 рубля 83 копейки – 223 196 рублей 47 копеек = 334 057 рублей 36 копеек.

В соответствии с ч. 1 ст. 329 ГК РФ исполнение обязательства может обеспечиваться неустойкой (штрафом, пеней).

В свою очередь, ч. 1 ст. 330 ГК РФ устанавливает, что неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, в частности в случае просрочки исполнения.

В соответствии с п. 5.3 Кредитного договора, при нарушении сроков возврата кредита Заемщик обязан уплатить Кредитору пени в размере 0,2% от суммы просроченного платежа, по исполнению обязательств по возврату суммы кредита за каждый календарный день просрочки.

В соответствии с п.5.4 Кредитного договора, при нарушении сроков уплаты начисленных по кредиту процентов, Заемщик обязан уплатить Кредитору пени в размере 0,2% от суммы просроченного платежа, по исполнению обязательств по уплате процентов за каждый календарный день просрочки.

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

Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу,

- на реализацию требования ч. 3 ст. 17 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Таким образом, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения размера неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств независимо от того, является неустойка законной или договорной.

Пени, которые просит взыскать истец, составили: за нарушение сроков возврата кредита – 139 929 рублей 72 копейки; за нарушение сроков уплаты процентов по кредиту – 118 470 рублей 35 копеек.

При этом, наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

С учетом изложенного, учитывая обстоятельства дела, а также компенсационную природу неустойки (штрафа, пени), которая не должна служить средством обогащения, но при этом она направлена на восстановление прав, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, а потому должна соответствовать последствиям нарушения, суд считает необходимым снизить размер пени за нарушение сроков возврата кредита до 80 000 рублей, а также размера пени за нарушение сроков уплаты процентов по кредиту до 70 000 рублей.

Указанные размеры неустойки суд находит соразмерным последствиям допущенных ответчиками нарушений условий договора (нарушения обязательств), соотносимым как со сроком нарушения обязательств, так и с суммой кредита и процентов по нему.

Таким образом, с ответчиков в пользу истца подлежат взысканию сумма просроченной задолженности по кредиту - 1 697 262, 76 руб.; сумма просроченной задолженности по процентам - 334 057 рублей 36 копеек, сумма пени за нарушение сроков возврата кредита - 80 000 рублей; сумма пени за нарушение сроков уплаты процентов по кредиту – 70 000 рублей.

В соответствии с ч. 2, 3 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; в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором. 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.

В порядке, предусмотренном п.4.4.1, 4.4.2 кредитного договора истцом, уполномоченному заемщику К было направлено требование о досрочном погашении задолженности перед Банком и расторжении кредитного договора.

Поскольку нарушение заемщиком сроков осуществления платежей является существенным нарушением кредитного договора, то данный договор также подлежит расторжению с даты вступления решения суда в законную силу.

Доводы истца о том, что кредитный договор является расторгнутым с даты направления требования о досрочном возврате суммы кредита, основан на неверном толковании норм права.

Таким образом, в данной части исковые требования также подлежат удовлетворению.

Истцом так же заявлено требование обращения взыскания на предмет ипотеки – заложенную квартиру, путем продажи с публичных торгов.

В соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 N 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.

К залогу недвижимого имущества, возникающему на основании федерального закона при наступлении указанных в нем обстоятельств (далее - ипотека в силу закона), соответственно применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, если федеральным законом не установлено иное.

Общие правила о залоге, содержащиеся в Гражданском кодексе Российской Федерации, применяются к отношениям по договору об ипотеке в случаях, когда указанным Кодексом или настоящим Федеральным законом не установлены иные правила.

В соответствии с ч.1 ст.50 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" залогодержатель вправе обратиться с иском 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.

Факт ненадлежащего исполнения обязательств ответчиками по кредитному договору судом установлен.

Как уже указано выше, К \_\_\_\_\_, К \_\_\_\_\_ не возражали против удовлетворения исковых требований и в данной части, однако оспаривали начальную продажную стоимость имущества.

Определением суда от 23.10.2014 года по настоящему гражданскому делу была назначена судебная экспертиза по вопросу определения рыночной стоимости квартиры на день проведения оценки.

Согласно экспертному заключению № 31 от 25.12.2014 года рыночная стоимость квартиры, площадью 45,6 кв., расположенной по адресу: г.Н.Новгород, ул.Н \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, кв \_\_\_\_\_ составляет 3 310 000 рублей.

Реализация (продажа) заложенного имущества, на которое в соответствии со статьей 349 Гражданского кодекса Российской Федерации обращено взыскание, осуществляется в порядке, установленном законом об ипотеке или законом о залоге, если иное не предусмотрено законом (пункт 1 статьи 350 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)", реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных данным Федеральным законом.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (с последующими изменениями и дополнениями), принимая решение об обращении с иском 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 Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"), не предусматривает различий относительно установления начальной продажной цены заложенного имущества в размере 80% от рыночной стоимости, определенной в отчет оценщика или в заключении экспертизы.

Согласно статье 8 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда. \*

При этом гражданское процессуальное законодательство, в частности статья 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, предусматривает возможность установления имеющих значение для дела обстоятельств на основании заключения эксперта.

Проведенная экспертами Приволжского центра финансового консалтинга и оценки экспертиза соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", определенная заключением этой экспертизы рыночная стоимость квартиры ни у кого из сторон сомнений не вызвала.

На основании изложенного, суд считает необходимым установить начальную продажную цену квартиры в размере, равном 80% от рыночной стоимости, то есть в размере 2 648 000 рублей (3 310 000 рублей x 80%).

В соответствии со ст.98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований.

Истец уплатил государственную пошлину при подаче искового заявления в размере 28 764 рубля 58 копеек.

Таким образом, указанная сумма подлежит взысканию с ответчиков, по 14 382 рубля 29 копеек с каждого.

Руководствуясь ст.ст. 194-199, 233-237 ГПК РФ, суд

#### РЕШИЛ:

Исковые требования Публичного акционерного общества КБ «Восточный» к К , К о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности, обращении взыскания на заложенное имущество удовлетворить частично.

Взыскать солидарно с К , К в пользу Публичного акционерного общества КБ «Восточный» задолженность по кредитному договору, в общем размере 2 181 320 рублей 12 копеек, в том числе:

сумму просроченной задолженности по кредиту в полном объеме - 1 697 262 рубля 76 копеек.

сумму просроченной задолженности по процентам - 334 057 рублей 36 копеек.

сумму пени за нарушение сроков возврата кредита – 80 000 рублей.

сумму пени за нарушение сроков уплаты процентов по кредиту – 70 000 рублей.

Обратить взыскание на заложенную квартиру, расположенную по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул.Н , д. , кв. , путём продажи с публичных торгов по начальной продажной цене 2 648 000 рублей.

Взыскать с К , К  
в пользу Публичного акционерного общества КБ «Восточный» расходы по уплате  
государственной пошлины по 14 382 рубля 29 копеек с каждого.

Решение может быть обжаловано в Нижегородский областной суд в течение месяца  
путем подачи апелляционных жалоб через Советский районный суд г.Н.Новгорода.

Судья

**И.С. Оськин**

Копия верна  
И.С. Оськин

Решение в окончательной форме изготовлено 19.05.2015 года.