

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

11 ноября 2019 года

город Казань

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда Республики Татарстан в составе:

председательствующего судьи Валишина Л.А.,

судей Камаловой Ю.Ф., Плюшкина К.А.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Егоровым А.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании по докладу судьи Плюшкина К.А. гражданское дело по апелляционной жалобе [REDACTED] на решение Советского районного суда города Казани от 09 августа 2019 года, которым постановлено:

исковое заявление [REDACTED] к [REDACTED] о взыскании задолженности по договору займа удовлетворить частично;

взыскать с [REDACTED] в пользу [REDACTED] задолженность по договору займа в размере [REDACTED] руб., проценты по договору займа в размере [REDACTED] руб., неустойку в размере [REDACTED] руб. 30 коп., проценты за пользование займом, начисленные на сумму основного долга в размере [REDACTED] руб. за период с 24 октября 2018 года по день фактической оплаты суммы основного долга по ставке 5 % в месяц, неустойку, начисленную на сумму основного долга в размере [REDACTED] руб. за период с 24 октября 2018 года по день фактической оплаты суммы основного долга, по ставке 2 % в день, расходы по оплате госпошлины в размере [REDACTED] руб. 58 коп.;

обратить взыскание на заложенное имущество, принадлежащее [REDACTED] на праве собственности - помещение, назначение - жилое, вид - квартира, кадастровый номер [REDACTED], 2-ой этаж, адрес: [REDACTED], установив начальную продажную стоимость в размере [REDACTED] руб.;

встречный иск оставить без удовлетворения.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, заслушав представителя [REDACTED], поддержавшего жалобу, представителя [REDACTED] – Голубцова А.С., возражавшего против жалобы, судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

[REDACTED] обратилась в суд с иском к [REDACTED] о взыскании долга по договору займа.

В обоснование иска указано, что 24 июля 2018 года между сторонами заключен договор денежного займа №1, в соответствии с которым [REDACTED] для капитального ремонта и/или иного неотделимого улучшения квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED] предоставила [REDACTED] заем в размере [REDACTED] руб. сроком до 24 июля 2021 года (на 36 месяцев) под процентную ставку, определяемую в соответствии с пунктами 2.6, 2.7, 2.8 договора займа, исходя из соблюдения изложенных в них условий.

Заемщик, в свою очередь, обязался погашать кредит, в том числе основной долг и проценты за пользование займом, ежемесячными платежами в соответствии с условиями договора и графиком платежей.

Исполнение кредитных обязательств было обеспечено залогом принадлежащей заемщику на праве собственности квартиры, на капитальный ремонт и/или иное неотделимое улучшение которой предоставлены заемные денежные средства. Согласованная сторонами стоимость заложенного имущества составляет [REDACTED] руб.

Займодавец свои обязательства по договору займа исполнил. Однако заемщик обязательства по заключенному договору займа исполнял ненадлежащим образом.

В связи с ненадлежащим исполнением заемщиком обязательств по договору займодавцем в адрес заемщика направлена претензия с требованием о досрочном возврате задолженности по

договору займа, а также уведомлением о расторжении в одностороннем порядке договора займа. Однако указанные требования заемщиком не исполнены.

По состоянию на момент предъявления в суд искового заявления задолженность заемщика перед займодавцем по договору займа составляет [REDACTED] руб., в том числе по основному долгу – [REDACTED] руб., по процентам – [REDACTED] руб., по неустойке – [REDACTED] руб.

На основании изложенного [REDACTED] просила взыскать с [REDACTED] сумму задолженности по договору займа в размере [REDACTED] руб., проценты за пользование займом, начисленные на сумму основного долга в размере [REDACTED] руб. за период с 24 октября 2018 года по день фактической оплаты суммы основного долга, рассчитанные исходя из пункта 2.6 договора денежного займа № 1 от 24 июля 2018 года (ставка 5 % в месяц — [REDACTED] руб. ежемесячно), неустойку, начисленную на сумму основного долга в размере [REDACTED] руб. за период с 24 октября 2018 года по день фактической оплаты суммы основного долга, рассчитанную исходя из пункта 2.13 договора денежного займа № 1 от 24 июля 2018 года (ставка 2 % в день – [REDACTED] руб. ежедневно), расходы по уплате государственной пошлины в размере [REDACTED] руб., обратить взыскание на заложенное имущество – принадлежащую на праве собственности заемщику квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED], установив начальную продажную цену квартиры в размере [REDACTED] руб.

Не согласившись с предъявленными требованиями, [REDACTED] обратился с встречным иском к [REDACTED] о признании договора займа незаключенным, указав в его обоснование, что в соответствии с пунктом 3.1 договора займа займодавец обязуется предоставить заемщику денежные средства после государственной регистрации ипотеки, договор о которой был заключен между указанными выше сторонами одновременно с заключением оспариваемого договора денежного займа, то есть 24 июля 2018 года. Однако в действительности денежные средства по договору займа получены заемщиком 31 июля 2018 года частично, а именно на сумму [REDACTED] руб., что подтверждается распиской.

В связи с вышеизложенным [REDACTED] просил в удовлетворении иска [REDACTED] [REDACTED] отказать, признать договор денежного займа от 24 июля 2018 года на сумму [REDACTED] руб. между [REDACTED] и [REDACTED] незаключенным частично.

[REDACTED] в заседание суда первой инстанции не явилась, о его месте и времени извещена надлежащим образом. Ее представитель Голубцов А.С. в заседании суда первой инстанции первоначальный иск поддержал, просил установить рыночную стоимость предмета залога в соответствии с результатом судебной экспертизы, во встречном иске [REDACTED] просил отказать.

[REDACTED] в заседание суда первой инстанции не явился, о его месте и времени извещен надлежащим образом. Его представитель в заседании суда первой инстанции первоначальный иск не признал, встречный иск [REDACTED] поддержал, в случае удовлетворения первоначального иска просил снизить неустойку.

Третье лицо [REDACTED] в заседание суда первой инстанции не явилась, о его месте и времени извещена надлежащим образом.

Представитель третьего лица Управления Росреестра по Республике Татарстан в заседание суда первой инстанции не явился, о его месте и времени извещен надлежащим образом, просил рассмотреть дело в его отсутствие.

Суд первой инстанции первоначальный иск удовлетворил в вышеуказанной формулировке, в удовлетворении встречного иска отказал.

Принимая такое решение по первоначальному иску, суд исходил из того, что заемщик ненадлежащим образом исполнял обязательства по договору займа, неоднократно допустил просрочки по ежемесячным платежам, что является основанием для досрочного взыскания с заемщика суммы задолженности по договору займа вместе с процентами за пользование им и частью штрафов за ненадлежащее исполнение договорных обязательств, а также обращения взыскания на заложенное имущество.

Принимая решение по встречному иску, суд исходил из того, что в материалах дела имеется договор займа, а также расписки, где [REDACTED] своей подписью подтверждает получение от [REDACTED] займа на сумму [REDACTED] руб., при этом указанные документы [REDACTED] не оспариваются, в связи с чем в удовлетворении встречного иска следует отказать.

В апелляционной жалобе [REDACTED], повторяя изложенные во встречном исковом заявлении доводы, указывая на то, что заложенная по договору займа квартира является его

единственным жильем, просит решение суда отменить и принять по делу новое решение, которым отказать в удовлетворении первоначального иска [REDACTED]

В возражениях на апелляционную жалобу [REDACTED] просит решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Судебная коллегия оснований для отмены или изменения решения суда не усматривает.

В силу пункта 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Согласно статье 307 Гражданского кодекса Российской Федерации в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

В соответствии со статьями 309 и 310 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно статье 807 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору займа одна сторона (займодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или другие вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества.

На основании статьи 808 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор займа между гражданами должен быть заключен в письменной форме, если его сумма превышает не менее чем в десять раз установленный законом минимальный размер оплаты труда, а в случае, когда займодавцем является юридическое лицо, - независимо от суммы.

В подтверждение договора займа и его условий может быть представлена расписка заемщика или иной документ, удостоверяющие передачу ему займодавцем определенной денежной суммы или определенного количества вещей.

Как следует из пунктов 1 и 2 статьи 809, пункта 1 статьи 810 и пункта 2 статьи 811 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

Заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа.

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.

В соответствии с пунктом 16 совместного Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 8 октября 1998 года № 13/14, в случаях, когда на основании пункта 2 статьи 811 Гражданского кодекса Российской Федерации займодавец вправе потребовать досрочного возврата суммы займа или его части вместе с причитающимися процентами, проценты в установленном договором размере могут быть взысканы по требованию займодавца до дня, когда сумма займа в соответствии с договором должна быть возвращена.

Согласно пункту 1 статьи 334, статье 341, пунктам 1 и 3 статьи 348, пункту 1 статьи 349 Гражданского кодекса Российской Федерации в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно

перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом.

Право залога возникает с момента заключения договора о залоге, а в отношении залога имущества, которое надлежит передаче залогодержателю, с момента передачи этого имущества, если иное не предусмотрено договором о залоге.

Взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства.

Если договором о залоге 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.

Обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по решению суда, если соглашением залогодателя и залогодержателя не предусмотрено обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке.

Как следует из подпункта 4 пункта 2 статьи 54 и пунктов 1 и 5 статьи 54.1 Федерального закона Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)», принимая решение об обращении взыскания 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, 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.

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.

Если договором об ипотеке 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 12 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.

На основании статьи 330 Гражданского кодекса 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.

Согласно статье 333 Гражданского Кодекса Российской Федерации если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Согласно статье 812 Гражданского кодекса Российской Федерации заемщик вправе оспаривать договор займа по его безденежности, доказывая, что деньги или другие вещи в действительности не получены им от займодавца или получены в меньшем количестве, чем указано в договоре.

Если договор займа должен быть совершен в письменной форме (статья 808 Гражданского кодекса Российской Федерации), его оспаривание по безденежности путем свидетельских показаний не допускается, за исключением случаев, когда договор был заключен под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя заемщика с займодавцем или стечения тяжелых обстоятельств.

Если в процессе оспаривания заемщиком договора займа по его безденежности будет установлено, что деньги или другие вещи в действительности не были получены от займодавца, договор займа считается незаключенным. Когда деньги или вещи в действительности получены заемщиком от займодавца в меньшем количестве, чем указано в договоре, договор считается заключенным на это количество денег или вещей.

В соответствии со статьей 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями пункта 3 статьи 123 Конституции Российской Федерации и статьи 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основании своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Как следует из материалов дела, 24 июля 2018 года между [REDACTED] и [REDACTED] заключен договор денежного займа № 1, в соответствии с которым [REDACTED] для капитального ремонта и/или иного неотделимого улучшения квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED], предоставила [REDACTED] заем в размере [REDACTED] руб. сроком до 24 июля 2021 года (на 36 месяцев) под процентную ставку, определяемую в соответствии с пунктами 2.6, 2.7, 2.8 договора займа, исходя из соблюдения изложенных в них условий.

В соответствии с пунктом 2.6 индивидуальных условий договора займа процентная ставка по договору составляет 5 % в месяц от суммы займа. Ежемесячный платеж в денежном выражении составляет [REDACTED] руб.

В соответствии с пунктом 2.7 индивидуальных условий договора займа льготная процентная ставка по договору составляет 2,5 % в месяц от суммы займа. Ежемесячный платеж в денежном выражении составляет [REDACTED] руб. Льготная процентная ставка применяется в случае одновременного соблюдения заемщиком следующих условий:

- заемщик надлежащим образом исполняет условия пункта 2.5 договора, а именно уплачивает сумму начисленных процентов не позднее срока пункта 2.5 договора и графиком платежей;
- на период применения ставки имеется действующий договор страхования, указанный в пункте 3.10 договора; заемщик самостоятельно заключает договор страхования на условиях, указанных в пункте 3.10, один экземпляр которого предъявляет займодавцу;
- отсутствие просрочки оплаты процентов за предыдущие периоды в соответствии с графиком оплаты процентов и суммы займа.

В соответствии с пунктом 2.8 индивидуальных условий договора займа процентная ставка, действующая после истечения срока действия договора, составляет 5 % в месяц от суммы невозвращенного займа.

Согласно условиям договора займа возврат кредита и уплата процентов за пользование кредитом должны производиться заемщиком путем внесения ежемесячных платежей в соответствии с условиями договора и графиком платежей.

В соответствии с пунктом 2.13 индивидуальных условий договора займа в случае несвоевременного возврата суммы займа (части суммы займа) в срок, предусмотренный в пунктах 2.4, 2.5 договора, или обязательство по оплате суммы займа исполняется не в полном размере, заемщик обязан уплатить неустойку в размере 2% от суммы займа, указанной в пункте 2.1 договора, за каждый день просрочки. Неустойка начисляется с первого дня, следующего за днем, когда обязательство должно быть исполнено, до даты фактического исполнения обязательства в полном объеме включительно. Уплата просрочки не освобождает заемщика от выплат согласно пунктам 2.6, 2.7, 2.8 договора.

В соответствии с пунктом 2.14 индивидуальных условий договора займа в случае, когда заемщик не исполняет обязательство по оплате процентов в срок, предусмотренный пунктом 2.5 договора, или обязательство по оплате процентов исполняется не в полном размере, заемщик обязан уплатить неустойку в размере 2 % от суммы займа, указанной в пункте 2.1 договора, за каждый день просрочки. Неустойка начисляется с первого дня, следующего за днем, когда обязательство должно быть исполнено, до даты фактического исполнения обязательства в полном объеме включительно. Уплата просрочки не освобождает заемщика от выплат согласно пунктам 2.6, 2.7, 2.8 договора.

Согласно пункту 3.17 общих условий договора займа в случае нарушения заемщиком своих обязательств, предусмотренных условиями договора, займодавец имеет право досрочно расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, о чем письменно уведомляет заемщика.

В обеспечение надлежащего исполнения заемщиком обязательств по заключенному между договора займа между сторонами 24 июля 2018 года заключен договор № 1 ипотеки, в соответствии с которым заемщик передал в залог займодавцу принадлежащую ему на праве

собственности квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED]. Согласованная стоимость заложенного имущества составляет [REDACTED] руб.

Заключенный между сторонами договор ипотеки прошел процедуру государственной регистрации, по форме и содержанию соответствует положениям статьи 339 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также статьям 9, 10 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Договором займа основания для обращения взыскания на предмет залога, отличающиеся от приведенных положений закона, не установлены.

Займодавец свои обязательства по договору займа исполнил, предоставив заемщику в заем денежные средства в указанном в договоре займа размере, что подтверждается расписками от 24 июля 2018 года на сумму [REDACTED] руб. и от 31 июля 2018 года на сумму [REDACTED] руб.

Как следует из представленных материалов, заемщик неоднократно допустил просрочки по ежемесячным платежам по договору займа, в том числе более чем три раза в течение двенадцати месяцев, предшествующих дате обращения займодавца в суд.

21 декабря 2018 года в связи с ненадлежащим исполнением заемщиком обязательств по договору займодавцем в адрес заемщика направлена претензия с требованием о досрочном возврате задолженности по договору займа, а также уведомлением о расторжении в одностороннем порядке договора займа. Согласно уведомлению о вручении претензия была получена заемщиком 26 декабря 2018 года, однако указанные требования заемщиком исполнены не были.

Задолженность заемщика перед займодавцем по договору займа по состоянию на момент предъявления в суд займодавцем искового заявления составляет [REDACTED] руб., в том числе по основному долгу – [REDACTED] руб., по процентам – [REDACTED] руб., по неустойке – [REDACTED] руб.

Согласно заключению эксперта [REDACTED] ООО «[REDACTED]» от 28 июня 2019 года по назначенной по ходатайству [REDACTED] определением суда от 22 мая 2019 года экспертизе рыночная стоимость заложенной по договору займа квартиры по состоянию на 15 июня 2019 года составляет [REDACTED] руб.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции, в соответствии со статьями 309, 310, 809, 810, 811, 819, 341, 348, 349 Гражданского кодекса Российской Федерации, подпунктом 4 пункта 2 статьи 54 и пунктов 1 и 5 статьи 54.1 Федерального закона Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)» правомерно удовлетворил в части заявленные займодавцем требования первоначального иска о взыскании по договору займа с заемщика задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество с установлением начальной продажной цены в размере [REDACTED] руб. При этом суд правомерно отказал в удовлетворении встречного иска, поскольку в материалы дела представлены договор займа, а также расписки, которыми [REDACTED] своей подписью подтверждает получение от [REDACTED] займа на сумму 2350000 руб., при этом данные доказательства [REDACTED] не оспаривались.

Довод апелляционной жалобы [REDACTED] о том, что заложенная по договору займа квартира является единственным жильем, не является основанием для отмены решения суда и отказа в удовлетворении заявленных займодавцем требований, поскольку не основан на законе.

Довод жалобы [REDACTED] о том, что оспариваемый им договор займа со [REDACTED] прикрывает договор займа от 24 марта 2018 года, заключенный между [REDACTED] и [REDACTED] на сумму [REDACTED] руб., также не принимается во внимание, поскольку не свидетельствует о безденежности договора займа, по которому предъявлены требования к [REDACTED] по настоящему делу.

Таким образом, доводы, на которые [REDACTED] ссылается в апелляционной жалобе, не могут служить причиной к отмене решения, они в ходе судебного разбирательства исследовались, что нашло отражение в принятом по делу решении.

В остальной части решение суда сторонами по делу не обжалуется, в связи с чем, в соответствии со статьей 327.1 Гражданского процессуального кодекса РФ не исследуется судом апелляционной инстанции.

Судебная коллегия полагает, что при разрешении настоящего спора правоотношения сторон и закон, подлежащий применению, определены судом первой инстанции правильно, выводы суда основаны на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании представленных сторонами доказательств, правовая оценка которым дана в соответствии с требованиями статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Мотивы, по которым суд первой инстанции пришел к выводам о частичном удовлетворении первоначального иска и отказе в удовлетворении встречного иска, подробно со ссылкой на установленные судом обстоятельства и нормы права изложены в решении, их правильность не вызывает сомнений у суда апелляционной инстанции.

Обжалуемое решение, постановленное в соответствии с установленными в суде обстоятельствами и требованиями закона, подлежит оставлению без изменения, а апелляционная жалоба, которая не содержит предусмотренных статьёй 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований для отмены решения, - оставлению без удовлетворения.

Руководствуясь статьёй 199, пунктом 1 статьи 328 и статьёй 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Советского районного суда города Казани от 09 августа 2019 года по данному делу оставить без изменения, апелляционную жалобу [REDACTED] – без удовлетворения.

Апелляционное определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в срок, не превышающий трех месяцев, в Шестой кассационный суд общей юрисдикции через суд первой инстанции.

Председательствующий

Л.А. Валишин

Судьи

Ю.Ф. Камалова

К.А. Плюшкин