

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

03 сентября 2019 года

город Казань

Приволжский районный суд города Казани Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Чибисовой В.В., при секретаре Сунгатулине Р.Р., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED] к [REDACTED] о взыскании долга по договору займа, процентов, неустойки, обращении взыскания на заложенное имущество,

УСТАНОВИЛ:

[REDACTED] обратилась в суд с иском к [REDACTED] о взыскании долга по договору займа, процентов, неустойки, обращении взыскания на заложенное имущество. В обоснование иска указала, что 02 февраля 2018 года между нею и ответчиком был заключен договор займа, по условиям которого истец передала ответчику сумму займа в размере [REDACTED] рублей сроком на 1 096 дней, до 02 февраля 2021 года с условием уплаты процентов, предусмотренных договором займа в размере льготной ставки [REDACTED] % в месяц от суммы займа и [REDACTED] % в случае нарушения условий договора займа. В обеспечение исполнения обязательства по указанному договору займа с ответчиком был заключен договор ипотеки, предметом которого является квартира, расположенная по адресу: [REDACTED], залоговая стоимость которой определена договором в размере [REDACTED] рублей. Условиями договора займа предусмотрена уплата неустойки за несвоевременное исполнение обязательств по уплате процентов по договору в размере [REDACTED] % от суммы займа за каждый день просрочки, что составляет [REDACTED] рублей в день. Истец обязательства по договору займа исполнила надлежащим образом, что подтверждается соответствующими расписками, однако ответчик в октябре 2018 года допустила просрочку по уплате процентов, в ноябре 2018 года оплатила [REDACTED] рублей, а впоследствии уплату процентов по договору займа прекратила, условия договора займа не исполняет, проценты по договору займа не уплачивает. 24 ноября 2018 года истец направила в адрес ответчика досудебную претензию о возврате займа, уплаты процентов, неустойки, однако до настоящего времени требования истца не удовлетворены. С учетом изложенного, истец просила суд взыскать с ответчика сумму долга по договору займа от 02 февраля 2018 года в размере [REDACTED] рублей, проценты за пользование займом за период с 02 сентября 2018 года по 23 ноября 2018 года в размере [REDACTED] рублей, проценты за пользование займом по ставке [REDACTED] % в месяц начисляемые на сумму основного долга с 02 сентября 2018 года по день фактической оплаты долга, неустойку за просрочку исполнения обязательства по выплате процентов за пользование займом в размере [REDACTED] рублей в день по ставке [REDACTED] % в день за период с 03 октября 2018 года по 23 ноября 2018 года в размере [REDACTED] рублей, неустойку за просрочку исполнения обязательства по выплате процентов за пользование займом в размере [REDACTED] рублей в день по ставке [REDACTED] % в день за период с 02 сентября 2018 года по день фактической оплаты долга, обратить взыскание на заложенное имущество в виде квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED] путем реализации ее через публичные торги, установив начальную продажную стоимость в размере [REDACTED] рублей. Также истец просила суд взыскать с ответчика расходы по уплате государственной пошлины в размере [REDACTED] рублей.

В дальнейшем истец искивые требования увеличила, просила суд взыскать с ответчика сумму долга по договору займа от 02 февраля 2018 года в размере [REDACTED] рублей, проценты за пользование займом за период с 02 сентября 2018 года по 05 июля 2019 года в размере [REDACTED] рублей, проценты за пользование займом по ставке [REDACTED]% в месяц начисляемые на сумму основного долга с 02 сентября 2018 года по день фактической оплаты долга, неустойку за просрочку исполнения обязательства по выплате процентов за пользование займом в размере [REDACTED] рублей в день по ставке [REDACTED]% в день за период с 03 октября 2018 года по 05 июля 2018 года в размере [REDACTED] рублей, неустойку за просрочку исполнения обязательства по выплате процентов за пользование займом в размере [REDACTED] рублей в день по ставке [REDACTED]% в день за период с 02 сентября 2018 года по день фактической оплаты долга, обратиться взыскание на заложенное имущество в виде квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED] путем реализации ее через публичные торги, установив начальную продажную стоимость в размере [REDACTED] рублей. Также истец просила суд взыскать с ответчика расходы по уплате государственной пошлины в размере [REDACTED] рублей (л.д. 113-114).

В судебном заседании истец [REDACTED] и ее представитель Голубцов А.С. требования, с учетом их увеличения поддержали, просили удовлетворить в полном объеме.

Представитель ответчика [REDACTED] – [REDACTED] иск не признал, в случае удовлетворения искивых требований, просил снизить размер заявленной ко взысканию неустойки на основании положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, ссылаясь на ее несоразмерность последствиям нарушения обязательства, также просил о снижении процентов за пользование займом, указав, что заявленный размер процентов по ставке [REDACTED]% в месяц фактически является неустойкой, поскольку договором установлена льготная ставка уплаты процентов [REDACTED]% в месяц от суммы займа, а процентная ставка в размере [REDACTED]% от суммы займа устанавливается в случае нарушения условий уплаты процентов по льготной ставке.

Выслушав пояснения истца и его представителя, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации *каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.*

Суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

В соответствии со статьей 309 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.*

Согласно части 1 и 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации *граждане и юридические лица свободны в заключении договора.*

Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена Гражданским кодексом Российской Федерации, законом или добровольно принятым обязательством.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

В соответствии со статьей 807 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до 01 июня 2018 года) *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.

Договор займа считается заключенным с момента передачи денег или других вещей.

В силу положений статьи 808 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до 01 июня 2018 года) 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 809 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до 01 июня 2018 года) 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.

В соответствии со статьей 810 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до 01 июня 2018 года) заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа.

В случаях, когда срок возврата договором не установлен или определен моментом востребования, сумма займа должна быть возвращена заемщиком в течение тридцати дней со дня предъявления займодавцем требования об этом, если иное не предусмотрено договором.

Если иное не предусмотрено договором займа, сумма беспроцентного займа может быть возвращена заемщиком досрочно.

Если иное не предусмотрено договором займа, сумма займа считается возвращенной в момент передачи ее займодавцу или зачисления соответствующих денежных средств на его банковский счет.

В силу пункта 2 статьи 811 Гражданского кодекса Российской Федерации 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, что 02 февраля 2018 года между сторонами был заключен договор займа, согласно условиям которого истец передал ответчику денежные средства в размере ████████ рублей сроком на 1 096 дней до 02 февраля 2021 года включительно с условием уплаты процентов, предусмотренных договором и графиком платежей (л.д. 6-12).

Истец свои обязательства по предоставлению денежных средств исполнил в полном объеме, что подтверждается расписками о получении денежных средств ответчиком 02 февраля 2018 года в размере ████████ рублей и от 02 февраля 2018 года в размере ████████ рублей (л.д. 13-14).

В связи с неисполнением условий договора займа истцом в адрес ответчика посредством почтовой связи 24 ноября 2018 года была направлена досудебная претензия об уплате суммы займа, процентов, неустойки (л.д. 20-21), полученная ответчиком 09

января 2019 года (л.д. 51), однако до настоящего времени ответчик сумму займа истцу не вернула, проценты за пользование займом, неустойку не уплатила.

Представив суду договор займа, расписки от 02.02.2018 о получении денежных средств, истец доказала факт заключения договора, то есть, передачи суммы займа на определенных условиях.

Согласно пункту 2.17 договора займа все споры, разногласия или требования, в том числе, возникающие из договора подлежат рассмотрению в отделении Международного коммерческого арбитражного суда при Торгово-промышленной палате Российской Федерации в городе Казани в соответствии с применимыми правилами и положениями МКАС.

В судебном заседании истец и ее представитель пояснили, что обращение в третейский суд не представляется возможным, поскольку у данного третейского суда компетенция на разрешение возникшего спора отсутствует, в подтверждение чего представили письменный ответ отделения МКАС при ТПП РФ в городе Казани.

Согласно пояснениям истца и ее представителя ответчик в октябре 2018 года допустила просрочку уплаты процентов по договору займа, в ноябре 2018 года внесла сумму в размере 20 000 рублей, в дальнейшем уплачивать установленные договором проценты прекратила.

По смыслу статьи 408 Гражданского кодекса Российской Федерации *нахождение расписок у займодавца подтверждает факт неисполнения денежного обязательства со стороны заемщика.*

Поскольку ответчиком обязательства по договору займа не исполнены, исковые требования [REDACTED] о взыскании задолженности по договору займа от 02 февраля 2018 года в размере [REDACTED] рублей являются законными и обоснованными.

Согласно пункту 2.5 договора заемщик ежемесячно до 02 числа оплачиваемого месяца, погашает часть суммы займа и уплачивает займодавцу проценты равными ежемесячными платежами согласно Приложению № 1 к договору займа.

Согласно пункту 2.7 договора льготная процентная ставка (в процентах в месяц) составляет [REDACTED] % от суммы займа. Ежемесячный платеж составляет [REDACTED] рублей в счет погашения уплаты процентов за пользование займом. Льготная процентная ставка применяется в случае одновременного соблюдения следующих условий: заемщик надлежащим образом исполняет условия пункта 2.5 договора займа, а именно уплачивает сумму начисленных процентов не позднее 02 числа оплачиваемого месяца в соответствии с графиком оплаты процентов и суммы займа (приложение № 1), на период применения ставки имеется действующий договор страхования, указанный в пункте 3.10 договора займа. Заемщик самостоятельно заключает договор страхования на условиях, указанных в пункте 3.10, один экземпляр которого предъявляет займодавцу, отсутствие просрочки оплаты процентов за предыдущий период в соответствии с графиком оплаты процентов суммы займа.

В силу пункта 2.6 договора займа процентная ставка по договору составляет [REDACTED] % в месяц от суммы займа, ежемесячный платеж составляет [REDACTED] рублей в счет погашения уплаты процентов за пользование займом. Платежи являются равными друг другу в течение всего срока займа.

Согласно графику платежей, являющемуся приложением № 1 к договору займа от 02 февраля 2018 года, стороны определили порядок уплаты процентов за пользование займом, согласно которому уплата процентов за пользование займом производится не позднее 02 числа каждого месяца по пункту 2.6 договора займа в размере [REDACTED] рублей ежемесячно, по пункту 2.7 договора займа (льготной ставке) - [REDACTED] рублей ежемесячно. При этом 02 февраля 2021 года подлежит уплате сумма в размере [REDACTED] рублей по пункту 2.6 договора займа, а по пункту 2.7 договора займа – [REDACTED] рублей.

Указанный график платежей подписан сторонами (л.д. 10-12).

В исковом заявлении указано, что в октябре 2018 года истец допустила просрочку уплаты процентов, в ноябре 2018 года уплатила █████ рублей, в дальнейшем денежные средства в счет погашения долга не вносились.

Исходя из заявленных требований (л.д. 113-114) истец и представитель просили суд взыскать с ответчика в пользу истца проценты за пользование займом, установленные договором по ставке █ % ежемесячно с 02 сентября 2018 года по 05 июля 2019 года, согласно представленному расчету, а также взыскать с ответчика проценты за пользование займом, начисляемые на сумму основного долга по ставке █ % ежемесячно с 02 сентября 2018 года по день фактического погашения долга.

При этом, в силу действующего законодательства, истец вправе требовать взыскания процентов за пользование займом по день фактического погашения долга, однако расчет подлежащих уплате процентов должен быть произведен на дату вынесения решения суда с последующим указанием о взыскании суммы процентов до момента фактического исполнения обязательства.

Таким образом, принимая во внимание, что ответчиком был нарушен порядок возврата суммы займа, в соответствии с условиями договора займа, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию проценты за пользование займом за период с 02 сентября 2018 года по 03 сентября 2019 года в размере █████ рублей (исходя из расчета с 02 сентября 2018 года по 02 сентября 2019 года, согласно установленному графику платежей в размере █████ рублей + █████ рублей за 03 сентября 2019 года ($\frac{\text{█████}}{30} \times 1 = \text{█████}$ рублей в день).

Суд считает обоснованными и подлежащими удовлетворению требования истца о взыскании с ответчика процентов за пользование займом, начисленным на сумму основного долга в размере █████ рублей за период с 04 сентября 2019 года по день фактического погашения задолженности по ставке █ % ежемесячно.

Доводы представителя ответчика о том, что уплате подлежат проценты за пользование займом, рассчитанные по ставке █ % ежемесячно, отклоняются судом, поскольку условиями договора прямо предусмотрено, что уплата процентов по данной ставке осуществляется при соблюдении определенных условий, в том числе отсутствия просрочки оплаты процентов за предыдущий период в соответствии с графиком платежей, данная процентная ставка является льготной, при этом договором установлена процентная ставка в размере █ % в месяц от суммы займа. Установленная процентная ставка договором в размере █ % от суммы займа неустойкой не является, а положения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации не подлежат применению к правоотношениям сторон по начислению процентов за пользование займом, в связи с чем, правовые основания для снижения размера просроченных процентов у суда отсутствуют.

Рассматривая требования истца о взыскании с ответчика неустойки за просрочку уплаты процентов по договору от 02 февраля 2018 года, суд исходит из следующего.

Исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком, обеспечительным платежом и другими способами, предусмотренными законом или договором (пункт 1 статьи 329 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 (статья 330 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Соглашение о неустойке должно быть совершено в письменной форме независимо от формы основного обязательства (статья 331 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу положений пункта 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям

нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пунктах 69, 71, 65 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке (пункт 1 статьи 333 ГК РФ).

Если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (пункт 1 статьи 2, пункт 1 статьи 6, пункт 1 статьи 333 ГК РФ).

При взыскании неустойки с иных лиц правила статьи 333 ГК РФ могут применяться не только по заявлению должника, но и по инициативе суда, если усматривается очевидная несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства (пункт 1 статьи 333 ГК РФ). В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, свидетельствующие о такой несоразмерности (статья 56 ГПК РФ, статья 65 АПК РФ). При наличии в деле доказательств, подтверждающих явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства, суд уменьшает неустойку по правилам статьи 333 ГК РФ.

Заявление ответчика о явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства само по себе не является признанием долга либо факта нарушения обязательства.

По смыслу статьи 330 ГК РФ, истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитору денежных средств, передачи товара, завершения работ).

Присуждая неустойку, суд по требованию истца в резолютивной части решения указывает сумму неустойки, исчисленную на дату вынесения решения и подлежащую взысканию, а также то, что такое взыскание производится до момента фактического исполнения обязательства.

Положения Гражданского кодекса Российской Федерации о неустойке не содержат каких-либо ограничений для определения сторонами обязательства размера обеспечивающей его неустойки. Вместе с тем часть первая статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает право суда уменьшить неустойку, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. Предоставленная суду возможность снизить размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, т.е., по существу, - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Представителем ответчика заявлено ходатайство о заявленной истцом неустойки в размере [REDACTED] рублей ввиду ее несоразмерности последствиям нарушения обязательства.

Представитель истца и истец возражали против уменьшения заявленной ко взысканию неустойки, указав, что заявленная неустойка соразмерна последствиям нарушения обязательства.

Согласно пункту 2.14 договора займа в случае, когда заемщик не исполняет обязательство по оплате процентов в срок, установленный в пункте 2.5 договора займа,

и/или обязательство по оплате процентов исполняется не в полном размере, начисляется неустойка в размере ■% от суммы займа, указанной в пункте 2.1 договора займа, 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.

Из пояснений истца следует, что просрочка уплаты процентов возникла в октябре 2018 года, таким образом, неустойка за несвоевременную уплату процентов подлежит начислению с 03 октября 2018 года.

В соответствии с пунктом 3.12 договора займа при недостаточности имеющихся у заемщика средств для погашения задолженности на дату, определенную п 2.4 договора, и/или неполной оплате задолженности, имеющейся на дату, определенную в пункте 2.5 договора займа, погашение осуществляется в следующей очередности: а) в первую очередь оплачиваются любые суммы, подлежащие уплате займодавцу в соответствии с условиями договора займа, за исключением сумм, указанных в пп. б-г настоящего пункта, в том числе расходы, связанные с истребованием задолженности заемщика вследствие неисполнения и/или ненадлежащего исполнения заемщиком своих обязательств (в том числе, но не исключительно, судебные расходы займодавца, связанные с реализацией прав по договору займа, а также возмещение расходов, связанных с истребованием заложенного имущества, расходов по реализации имущества, являющегося предметом залога, обеспечивающего исполнение договора займа):

б) во вторую очередь оплачиваются суммы начисленной неустойки, штрафов и иной ответственности в соответствии с договором займа;

в) в третью очередь оплачиваются суммы начисленных процентов;

г) в четвертую очередь погашается сумма основного долга.

В судебном заседании представитель ответчика пояснил, что данные положения договора займа в судебном порядке не оспорены, намерения предъявлять встречные исковые требования на момент разрешения дела не имеется.

С учетом вышеприведенных положений договора займа об уплате неустойки за несвоевременную уплату процентов по договору, а также очередности погашения задолженности, принимая во внимание, что ответчиком в ноябре 2018 года была внесена сумма в счет погашения задолженности в размере ■ рублей, иных доказательств внесения сумм суду не представлено, проценты по договору займа и сумма основного долга ответчиком не уплачены, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка за нарушение сроков уплаты процентов за пользование займом за период с 03 октября 2018 года по 03 сентября 2019 года, начисленная на сумму в размере ■ рублей в размере ■ рублей ($\text{■} \times 336 \text{ (дней)} \times 2\% = \text{■} \text{ рублей}$).

Установленная договором займа неустойка в размере ■% от суммы займа за каждый день просрочки, составляет ■% годовых, что в значительной степени превышает размер ответственности, установленный положениями статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Оценивая степень соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, допущенного ответчиком, суд принимает во внимание соотношение суммы неустойки и суммы долга, длительность неисполнения ответчиком обязательства, учитывает необходимость соблюдения баланса между применяемой к нарушителю мерой ответственности и размером действительного ущерба, причиненного в результате совершенного им правонарушения, с целью недопущения неосновательного обогащения займодавца за счет должника, принимает во внимание компенсационный характер неустойки и приходит к выводу, что заявленная истцом к взысканию неустойка за просрочку возврата займа явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, в связи с чем, имеются основания для уменьшения неустойки.

Таким образом, суд полагает возможным с учетом положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации снизить размер неустойки за нарушение сроков уплаты процентов за период с 03 октября 2018 года по 03 сентября 2019 года до ■■■ рублей.

Требования истца о взыскании неустойки с последующей даты вынесения решения суда по день фактического погашения задолженности суд находит обоснованными, в связи с чем, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка за нарушение сроков уплаты процентов, начисляемая на сумму основного долга в размере ■■■■■ рублей по ставке ■% за каждый день за период с 04 сентября 2019 года по день фактического погашения задолженности включительно.

С учетом изложенного, требования истца о взыскании неустойки в остальной части удовлетворению не подлежат.

В соответствии с частью 1 статьи 329 Гражданского кодекса Российской Федерации *исполнение обязательств также может обеспечиваться залогом.*

В соответствии с пунктом 1 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации *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 пунктами 1, 2 статьи 348 Гражданского кодекса Российской Федерации *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 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 350 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что *реализация заложенного имущества, на которое взыскание обращено на основании решения суда, осуществляется путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном настоящим Кодексом и процессуальным законодательством, если законом или соглашением между залогодержателем и залогодателем не установлено, что реализация предмета залога осуществляется в порядке, установленном абзацами вторым и третьим пункта 2 статьи 350.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.*

В пункте 1 статьи 50 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ (с изменениями) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» установлено, что *залогодержатель вправе обратить 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.*

На основании п.п. 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ (с изменениями) «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.

В силу части 1 статьи 56 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

С целью обеспечения исполнения обязательств по договору займа, между сторонами был заключен договор ипотеки собственного жилья от 02 февраля 2018 года (л.д. 15-19), согласно которому в качестве обеспечения исполнения обязательств по договору займа от 02 февраля 2018 года [REDACTED] передала залогодержателю [REDACTED] квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED], кадастровый [REDACTED].

26 марта 2018 года по ходатайству представителя ответчика была назначена судебная экспертиза для определения рыночной стоимости заложенного недвижимого имущества. Проведение экспертизы поручено экспертам акционерного общества «Бюро технической инвентаризации Республики Татарстан».

Согласно заключению эксперта АО «Бюро технической инвентаризации Республики Татарстан» [REDACTED] (л.д. 68-162) рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED] составила [REDACTED] рублей.

Суд принимает вышеуказанное заключение, исходит при этом из того, что эксперт был предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения, кроме того при проведении судебной экспертизы экспертом проводился осмотр недвижимого имущества, в заключении эксперта подробно описаны произведенные исследования, указаны сделанные на их основании выводы.

При таком положении заложенное имущество подлежит реализации путем продажи с публичных торгов с установлением начальной продажной цены заложенного имущества равной [REDACTED]% от рыночной стоимости, определенной в заключении эксперта в соответствии с нормами действующего законодательства, а именно в размере [REDACTED] рублей ([REDACTED] x 80 %).

Таким образом, исковые требования [REDACTED] к [REDACTED] о взыскании задолженности по договору займа, процентов, неустойки, обращении взыскания на заложенное имущество, подлежат удовлетворению частично.

Согласно части 1 статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

В возврат государственной пошлины в соответствии с положениями статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с [REDACTED] в пользу [REDACTED] подлежит взысканию [REDACTED] рублей, при этом суд учитывает, что в случае

снижения размера заявленной неустойки судом по правилам статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации на основании заявления ответчика, расходы истца по государственной пошлине подлежат возмещению ответчиком исходя из суммы неустойки, которая подлежала бы взысканию без учета ее снижения.

Определением Приволжского районного суда города Казани от 26 марта 2019 года расходы по оплате судебной экспертизы были возложены на [REDACTED]

Согласно счету на оплату расходы за проведение экспертизы составили [REDACTED] рублей.

Поскольку в материалах дела отсутствуют доказательства оплаты вышеуказанных судебных издержек, суд приходит к выводу о необходимости их взыскания с [REDACTED] в пользу экспертного учреждения в полном объеме.

Исходя из изложенного, руководствуясь ст. ст. 12, 56, 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Исковое заявление [REDACTED] к [REDACTED] о взыскании долга по договору займа, процентов, неустойки, обращении взыскания на заложенное имущество удовлетворить частично.

Взыскать с [REDACTED] в пользу [REDACTED] сумму долга по договору займа от 02 февраля 2018 года в размере [REDACTED] рублей, проценты за пользование займом за период с 02 сентября 2018 года по 03 сентября 2019 года в размере [REDACTED] рублей, проценты за пользование суммой займа начисляемые на сумму основного долга по ставке [REDACTED] % ежемесячно за период с 04 сентября 2019 года по день фактического погашения задолженности включительно, неустойку за нарушение сроков уплаты процентов за период с 03 октября 2018 года по 03 сентября 2019 года в размере [REDACTED] рублей, неустойку за нарушение сроков уплаты процентов, начисляемую на сумму основного долга в размере [REDACTED] рублей по ставке [REDACTED] % за каждый день за период с 04 сентября 2019 года по день фактического погашения задолженности включительно, расходы по уплате государственной пошлины в размере [REDACTED] рублей.

Обратить взыскание на заложенное имущество по договору ипотеки собственного жилья № от 02 февраля 2018 года – квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED], кадастровый [REDACTED] установив способ реализации имущества – публичные торги, с начальной продажной стоимостью заложенного имущества в размере [REDACTED] рублей.

Взыскать с [REDACTED] в пользу акционерного общества «Бюро технической инвентаризации Республики Татарстан» [REDACTED] рублей за проведение судебной экспертизы.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный суд Республики Татарстан через Приволжский районный суд города Казани в течение одного месяца со дня принятия мотивированного решения.

Мотивированное решение изготовлено 06 сентября 2019 года.

Судья

Чибисова В.В.