



АРБИТРАЖНЫЙ ТРЕТЕЙСКИЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

123154, г. Москва, ул. Народного Ополчения, д. 29, к.3

Тел/факс 8 (499) 501-15-90, Факс 8 (499) 720-51-40

www.A-tsm.ru, info@a-tsm.ru

Информационное письмо

От 16 февраля 2015 г. № 442

Обзор судебной практики Арбитражного третейского суда города Москвы по рассмотрению иска о взыскании банком с заемщика основного долга, процентов и неустойки по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество. Процессуальное правопреемство после вынесения решения третейского суда.

Статья 29 Регламента Арбитражного третейского суда города Москвы предусматривает, что иск предъявляется по месту фактического нахождения Третейского суда, указанному на официальном сайте.

Арбитражный третейский суд города Москвы принимает и рассматривает иски сторон, заключивших третейское соглашение о рассмотрении спора в Арбитражном третейском суде города Москвы, независимо от места нахождения (проживания) сторон.

В соответствии с частью 1 статьи 5 Федерального закона от 24.07.2002 № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации» спор может быть передан на разрешение третейского суда при наличии заключенного между сторонами третейского соглашения. Третейское соглашение может быть заключено сторонами в отношении всех или определенных споров, которые возникли или могут возникнуть между сторонами в связи с каким-либо конкретным правоотношением (часть 1 статьи 5). Согласно части 1 статьи 7 Федерального закона «О третейских судах в РФ» третейское соглашение заключается в письменной форме, если иная форма третейского соглашения не предусмотрена федеральным законом.

Рекомендуемая форма третейского соглашения (третейской оговорки) для включения в договор, в раздел «разрешение споров»:

«Все споры по настоящему договору передаются на разрешение в государственный суд или в Арбитражный третейский суд города Москвы (г. Москва, ул. Шкулева, д.9, корп.1) в соответствии с его Регламентом.

Стороны согласовали, что заявление о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда подается в государственный суд по месту третейского разбирательства».

Закрытое акционерное общество «О» (истец, банк) обратилось в Арбитражный третейский суд города Москвы с исковым заявлением к гражданину В. (ответчик 1, заемщик) о взыскании основного долга, неустойки, процентов по кредитному договору, к гражданке М. (ответчик 2, залогодатель) – об обращении взыскания на заложенный ею по договору залога недвижимого имущества земельный участок, об определении начальной продажной цены заложенного имущества при его реализации, равной залоговой стоимости, установленной сторонами в договоре залога на недвижимое имущество, о взыскании с ответчиков солидарно расходов по оплате третейского сбора и расходов, связанных с обращением взыскания на заложенное имущество.

Исковое заявление подано с соблюдением требований, установленных Федеральным законом № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации», к нему приложены подтверждающие документы о наличии третейского соглашения.

Между сторонами имеются:

- третейское соглашение в виде третейской оговорки, содержащейся в разделе судебная оговорка кредитного договора, согласно которой: «Любой спор, возникающий по настоящему договору или в связи с ним, при отсутствии мирного урегулирования, подлежит передаче на рассмотрение в Симоновский районный суд города Москвы или в Арбитражный третейский суд города Москвы (г. Москва, ул. Шкулева, д.9, корп. 1) по выбору Истца. Решение суда окончательно.»

- третейское соглашение в виде третейской оговорки, содержащейся в договоре залога недвижимого имущества, согласно которому: «Споры, связанные с заключением, исполнением, изменением, расторжением и/или недействительностью настоящего договора передаются на рассмотрение в Симоновский районный суд города Москвы или в Арбитражный третейский суд города Москвы (г. Москва, ул. Шкулева, д.9, корп. 1) по выбору Истца. При выборе третейского суда его решение является окончательным.»

Истец и ответчики о месте и времени рассмотрения дела извещены надлежащим образом в порядке ст. 4 ФЗ «О третейских судах в РФ». В судебном заседании от истца участвовал представитель по доверенности. Представитель истца в судебном заседании поддержал иски требования в полном объеме. Ответчики в судебное заседание не явились, своего представителя не направили, о месте и времени рассмотрения дела извещены надлежащим образом в порядке ст. 4 ФЗ «О третейских судах в РФ».

Между истцом и гражданином В. (ответчик 1, заемщик) заключен кредитный договор, в соответствии с которым истец в размере и на условиях вышеуказанного договора обязуется предоставить заемщику денежные средства, а заемщик обязуется возвратить полученные денежные средства и уплатить проценты на них. Кредитным договором предусмотрено, что сумма начисленных на кредит процентов уплачивается ежемесячно не позднее последнего рабочего дня месяца, за весь текущий месяц. Кредитным договором предусмотрен срок возврата кредита и уплаты начисленных и не уплаченных ранее процентов. Проценты на сумму займа подлежат уплате до дня фактического возврата суммы займа.

В соответствии с кредитным договором кредитор вправе независимо от назначения платежа указанного в соответствующем расчетном документе считать сумму, поступившую от заемщика или третьих лиц и недостаточную для исполнения обязательств заемщика как: в первую очередь – возмещение издержек кредитора по предоставлению кредита; во вторую очередь – начисленную неустойку; в третью очередь – начисленные на кредит проценты; в четвертую очередь – кредит.

В соответствии с кредитным договором надлежащее обеспечение исполнения заемщиком своих обязательств по кредитному договору является существенным условием договора, из которого кредитор исходит при его заключении и обеспечивается договором залога недвижимого имущества – земельного участка.

В соответствии с кредитным договором заемщик обязуется уплатить кредитору неустойку, в случае если не исполнит или исполнит ненадлежащим образом свою обязанность по договору, в том числе возвратить или уплатить кредитору денежные средства – кредит, начисленные на него проценты. Неустойка при ненадлежащем исполнении обязательств по возврату кредита или уплате начисленных на него процентов подлежит начислению из расчета 0,3 процента в день от просроченной исполнением суммы за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем который

установлен договором как предельный срок исполнения соответствующей обязанности заемщика. Согласно кредитному договору кредитор вправе требовать от заемщика досрочного возврата кредита или уменьшения лимита ссудной задолженности, а также начисленных процентов, или досрочно во внесудебном порядке расторгнуть договор, если заемщик не исполнит или исполнит ненадлежащим образом обязанность в срок возвратить кредит и уплачивать начисленные на него проценты, в том числе, если такое нарушение будет совершено однократно.

Заемщик перестал выплачивать денежные средства по кредиту и проценты.

Договор залога недвижимого имущества (договор залога) заключен между банком (залогодержатель) и гражданкой М. (ответчик 2, залогодатель) в лице ее представителя, действующего на основании нотариальной доверенности. Залогодатель в обеспечение надлежащего исполнения обязательств заемщика (гражданина В., ответчика 1) по кредитному договору передает в залог залогодержателю (истец) в порядке и на условиях, предусмотренных договором залога, следующее недвижимое имущество – земельный участок.

Земельный участок принадлежит гражданке М. на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права. Договор залога зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

В соответствии с договором залога предмет залога обеспечены следующие обязательства заемщика по кредитному договору: по возврату всех сумм полученных по кредитному договору; по ежемесячной выплате процентов начисленных по ставкам, предусмотренным кредитным договором; по выплате пени в размере 0,3 процента в день от просроченной исполнением суммы за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, который установлен кредитным договором как предельный срок исполнения соответствующей обязанности заемщика по возмещению убытков, включая упущенную выгоду; а также по возмещению сумм расходов залогодержателя по обращению взыскания и реализации предмета залога (судебные издержки, иные расходы, вызванные обращением взыскания и реализацией заложенного имущества и т.п.) и других убытков залогодержателя вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств заемщика по кредитному договору, а также обязательств залогодателя по настоящему договору. В соответствии договором залога залоговая стоимость (оценка) предмета залога установлена по соглашению сторон. Залоговая стоимость предмета залога ответчиками не оспорена. В адрес ответчика 1 направлено требование об оплате задолженности. Доказательств исполнения вышеуказанного требования ответчиком 1 в материалы третейского дела не представлено.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Согласно ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением предпринимательской деятельности, не допускается, если иное не предусмотрено законом или договором (иное не предусмотрено). В соответствии со ст. 314 ГК РФ, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого срока. Согласно ст. 319 ГК РФ сумма произведенного платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, при отсутствии иного соглашения погашает прежде всего издержки кредитора по получению исполнения, затем - проценты, а в оставшейся части - основную сумму долга.

В соответствии со ст. 334 ГК РФ 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). Ст. 336 ГК РФ предусмотрено, что предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права (требования), за исключением имущества, изъятого из оборота, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом.

В соответствии со ст. 405 ГК РФ должник, просрочивший исполнение, отвечает перед кредитором за убытки, причиненные просрочкой, и за последствия случайно наступившей во время просрочки невозможности исполнения. В соответствии со ст. 450 ГК РФ расторжение договора возможно по соглашению сторон, однако расторжение договора не прекращает кредитное обязательство, которое не исполнено и не прекращено по другим основаниям, предусмотренным Главой 26 ГК РФ. В соответствии со ст. ст. 807, 809, 810, 819 ГК РФ заемщик обязан возвратить кредитору сумму кредита и уплатить проценты за пользование кредитом в срок и в порядке, предусмотренными кредитным договором.

Согласно п. 1 ст. 50 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» залогодержатель вправе обратиться с иском на имущество, заложенное по договору об ипотеке. В соответствии со ст. 56 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание, реализуется путем продажи с публичных торгов. П. 4 ч. 2 ст. 54 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусмотрено, что начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем.

В соответствии с договором залога залоговая стоимость (оценка) предмета залога установлена соглашением сторон. Залоговая стоимость предмета залога ответчиками не оспорена. Таким образом, начальная продажная стоимость земельного участка признается равной залоговой стоимости предмета залога, установленной соглашением сторон в договоре залога.

Учитывая, что требования истца обоснованы, документально подтверждены, суд пришел к выводу, что исковые требования подлежат удовлетворению. Судебные издержки отнесены на ответчиков в порядке ст. 16 ФЗ «О третейских судах в РФ».

Исковые требования истца удовлетворены третейским судом в полном объеме.

После вынесения третейским судом решения истец обратился в Арбитражный третейский суд города Москвы с заявлением о процессуальном правопреемстве по данному делу на том основании, что между ЗАО «О» (истец, правообладатель) и обществом с ограниченной ответственностью «К» (правоприобретатель) заключен договор уступки прав требования об уступке права требования к гражданину В. и гражданке М. Указанное право требования возникло из кредитного договора, договора залога недвижимого имущества, решения Арбитражного третейского суда города Москвы.

На дату заключения договора уступки прав требования обязанность должников по исполнению принятых на себя по договору обязанностей не была исполнена.

В соответствии со ст. 382 ГК РФ право принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона. Исходя из положений ст. 384 ГК РФ если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора

переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на неуплаченные проценты. При этом согласно положениям ст. 388 ГК РФ уступка требования кредитором другому лицу допускается, если она не противоречит закону, иным правовым актам или договору (ст. 383 ГК РФ).

Поскольку действующее законодательство не содержит ограничений, в силу которых третейский суд не вправе после принятия решения по существу и до принятия компетентным судом судебного акта о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда, произвести процессуальную замену сторон по третейскому делу, заявление закрытого акционерного общества «О» о процессуальном правопреемстве удовлетворено в полном объеме, произведена процессуальная замена закрытого акционерного общества «О» на правопреемника - общество с ограниченной ответственностью «К».

Обзор подготовлен Помощником Председателя Арбитражного третейского суда города Москвы по аналитической работе Петренко О.В.

Председатель
Арбитражного третейского суда г. Москвы

Кравцов А.В.