



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 11 марта 2015 г. № 452

Обзор судебной практики Арбитражного третейского суда города Москвы по рассмотрению иска об обращении займодавцем взыскания на предмет залога (долю в праве общей долевой собственности на квартиру)

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».

Общество с ограниченной ответственностью «М» (истец) обратилось в Арбитражный третейский суд города Москвы с исковым заявлением к гражданке Б. (ответчик) об обращении взыскания на 2/3 доли в праве общей долевой собственности в квартире, определении способа продажи и установлении начальной продажной цены залогового имущества, взыскании расходов по оплате третейского сбора.

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

Между сторонами имеется третейское соглашение в виде третейской оговорки, содержащейся в договоре о предоставлении займа, согласно которой: «В случае невозможности урегулировать разногласия в досудебном порядке, все споры и разногласия, независимо от оснований их возникновения, которые возникли или могут возникнуть между Сторонами по настоящему Договору, в том числе связанные с его

заключением, исполнением, изменением, расторжением или признанием недействительным (полностью или частично), передаются на рассмотрение в Арбитражный третейский суд города Москвы (г. Москва, ул. Шкулева, д.9, корп. 1), в соответствии с его Регламентом и Федеральным законом «О третейских судах в Российской Федерации». Решения Арбитражного третейского суда города Москвы являются окончательными и признаются обеими сторонами обязательными для исполнения. Стороны подтверждают, что неисполненное в срок решение Арбитражного третейского суда города Москвы приводится в исполнение в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и международными соглашениями.»

Аналогичная третейская оговорка содержится в договоре ипотеки, заключенного с целью обеспечения договора о предоставлении займа.

Истец и ответчик 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 исковые требования поддержал в полном объеме, представил объяснения по иску. Ответчик – гражданка Б. – в судебное заседание явилась, исковые требования не признала.

Исковое заявление мотивировано тем, что между истцом и ответчиком заключен договор о предоставлении займа (договор займа), в соответствии с которым истец предоставил ответчику займ. С целью обеспечения договора займа между истцом и гражданками РФ Б. и М. заключён договор ипотеки, в соответствии с которым залогодатели Б. и М. передали истцу в залог принадлежащую им на праве собственности квартиру.

Согласно представленному в материалы дела свидетельству о государственной регистрации права указанная квартира находится в общей долевой собственности: доля в праве 2/3 принадлежит гражданке Б., доля в праве 1/3 принадлежит гражданке М.

Решением районного суда, вступившим в законную силу, по иску гражданки М. в интересах малолетней М. и З. к гражданке Б. и ООО «М» о признании недействительными договоров ипотеки и займа, о признании права пожизненного пользования жилым помещением, признан недействительным договор ипотеки в части его заключения ООО «М» с гражданкой М. в отношении передачи в залог принадлежащей ей 1/3 доли квартиры, в удовлетворении остальной части требований отказано.

В соответствии с пунктом 1 ст. 4 ФЗ «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях» внесение сведений о юридическом лице в государственный реестр микрофинансовых организаций, отказ во внесении сведений о юридическом лице в указанный реестр и исключение сведений о юридическом лице из государственного реестра микрофинансовых организаций осуществляются Банком России в соответствии с данным Федеральным законом. Согласно сведениям с официального сайта Банка России ООО «М» внесено в государственный реестр микрофинансовых организаций. В силу пп. 3 п. 1 ст. 9 Федерального закона от 02.07.2010 N 151-ФЗ «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях» микрофинансовая организация вправе осуществлять наряду с микрофинансовой деятельностью иную деятельность с учетом ограничений, установленных настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами и учредительными документами, в том числе выдавать иные займы и оказывать иные услуги в порядке, установленном федеральными законами и учредительными документами. Предоставление гражданам денежных средств на условиях возвратности не противоречит указанному выше Закону, нормативным положениям установленным главой 42 ГК РФ, регуливающей вопросы кредитования и заключения договоров займа, а также видам деятельности, предусмотренным Уставом организации.

В связи с тем, что гражданка Б. не выполнила взятые на себя обязательства по договору займа ООО «М» обратилось в Арбитражный третейский суд г. Москвы с исковым заявлением.

Ранее Арбитражный третейский суд города Москвы удовлетворил иск ООО «М» о взыскании с гражданки Б. суммы основного долга по договору займа, процентов за пользование заемными денежными средствами, неустойки, а также расходов по оплате третейского сбора. Указанное решение Арбитражного третейского суда города Москвы является окончательным, не подлежит обжалованию, вступает в законную силу немедленно и подлежит немедленному исполнению. Однако как пояснил в судебном заседании представитель истца указанное решение не исполнено ответчиком.

Исполнение обязательств заемщика по договору о предоставлении займа обеспечено залогом по договору ипотеки, заключенному между истцом и ответчиком, предметом которого является недвижимое имущество (общая долевая собственность, доля в праве 2/3 на квартиру).

В соответствии со статьей 348 Гражданского Кодекса Российской Федерации, неисполнение или ненадлежащее исполнение должником обеспеченного залогом обязательства является основанием для обращения взыскания на заложенное имущество.

Таким образом, судом установлено, что ввиду ненадлежащего исполнения ответчиком обязательств по договору о предоставлении займа, согласно условиям договора ипотеки залогодержатель вправе обратиться взыскание на предмет залога для удовлетворения за счет заложенного имущества требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченных залогом обязательств, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга (займа, процентов) полностью или в части.

Обращение взыскания на предмет залога допускается при однократном нарушении залогодателем установленных в соответствии с договором о предоставлении займа сроков исполнения обязательств, в том числе сроков уплаты процентов, сроков возврата займа (части займа). Начальная продажная цена в случае обращения взыскания на предмет залога составляет 70% размера оценки, произведенной независимым оценщиком.

В материалы дела представлен отчет независимого оценщика о стоимости предмета залога. Указанный отчет ответчиком не оспорен, возражений по отчету ответчиком не заявлено. Соответственно, третейским судом установлена начальная продажная цена имущества - 2/3 доли в праве общей долевой собственности на квартиру – 70% размера оценки, произведенной независимым оценщиком.

В соответствии со статьями 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение условий обязательства не допускаются. В силу ч. 1 п. 1 ст. 348 ГК РФ взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельствам, за которые он отвечает. В силу ч. 2 п. 1 ст. 348 ГК РФ залогодержатель приобретает право обратиться взыскание на предмет залога, если в день наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом, оно не будет исполнено, за исключением случаев, если по закону или договору такое право возникает позже либо в силу закона взыскание может быть осуществлено ранее.

В соответствии с договором ипотеки обязательства, исполнение которых обеспечивается указанным договором, включают: уплату залогодателем залогодержателю суммы займа; уплату залогодателем залогодержателю процентов за пользование займом,

согласно графику платежей с даты предоставления займа по дату окончательного погашения займа; уплату залогодателем залогодержателю неустойки при несвоевременном перечислении платежа в погашение Займа, а также неоплаты процентов, предусмотренных договором о предоставлении займа, начисляемых за каждый день просрочки в период с даты, следующей за датой возникновения просроченной задолженности по дату полного погашения просроченной задолженности включительно. Сумма, полученная от реализации предмета залога, поступает в погашение задолженности по договору о предоставлении займа в следующем порядке: на возмещение судебных и иных расходов по взысканию задолженности, на уплату неустойки, на уплату процентов за пользование займом, на погашение основного долга по договору о предоставлении займа.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 54 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем способ и порядок реализации заложенного имущества, на которое обращается взыскание; если стороны заключили соглашение, устанавливающее порядок реализации предмета ипотеки, суд определяет способ реализации заложенного имущества в соответствии с условиями такого соглашения (пункт 1.1 статьи 9 данного Федерального закона).

Истец и ответчик в договоре ипотеки согласовали, что начальная продажная цена в случае обращения взыскания на предмет залога составляет 70% от размера оценки, проведенной независимым оценщиком. Согласно договору в случае реализации предмета залога с публичных торгов указанная стоимость является начальной продажной ценой заложенного имущества.

Учитывая, что требования истца обоснованы, документально подтверждены, третейский суд пришел к выводу, что исковые требования следует признать обоснованными и подлежащими удовлетворению в полном объеме. Расходы по оплате третейского сбора относятся на ответчика, в порядке статьи 16 Федерального закона от 24.07.2002 года № 102-ФЗ «О третейских судах Российской Федерации».

Исковые требования истца удовлетворены третейским судом в полном объеме.

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

Председатель
Арбитражного третейского суда г. Москвы

Кравцов А.В.