

АРБИТРАЖНОЕ РЕШЕНИЕ

город Москва
«19» апреля 2022 года

Дело № АВ-М-ОСТ-3045/2022

«Третейский суд, образованный сторонами для разрешения конкретного спора» в составе единоличного Третейского судьи Кравцова Алексея Владимировича (президент Союза учредителей третейских судов и медиаторов, заведующий кафедрой юридического факультета ФГБОУ ВО РГАИС, ИНН 344205858175, e-mail: kravtsov.adhoc@gmail.com, тел: 8 (499) 653-79-02), при ведении протокола судебного заседания единолично Третейским судьей, по месту третейского разбирательства: 129085, г. Москва, Останкинский район, пр. Мира, д. 95, стр.1, 5 этаж, офис 13, рассмотрел дело по исковому заявлению

истца **Савостина Георгия Владимировича** (дата рождения 01.04.1984 г., место рождения: гор. Одесса Украина, паспорт гражданина РФ 0706 815748, выдан Управлением Внутренних Дел гор. Пятигорска Ставропольского края 05.10.2006 г., код подразделения 262-027, адрес регистрации: 357551, Ставропольский край, г. Пятигорск, пос. Свободы, ул. Комсомольская/туп. Кирпичный, д. 5/42)

к ответчику **Серебряковой Ольге Юрьевне** (дата рождения 07.10.1984 г., место рождения: г. Москва, паспорт гражданина РФ 4518 419180, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Пресненский 22.12.2017 г., код подразделения 770-008, адрес регистрации: 143003, Московская обл., Одинцовский р-н, г. Одинцово, Можайское ш., д.111, кв.91)

с требованиями:

1) Взыскать сумму задолженности по договору займа от 14.12.2021 г. в размере 9 850 847,95 рублей, в том числе:

8 450 000,00 рублей – сумма задолженности по основному долгу

538 947,95 рублей – сумма задолженности по процентам

861 900,00 рублей – сумма задолженности по неустойке

2) Взыскать судебные расходы по оплате суммы арбитражного сбора в размере 295 525,44 рублей;

3) Взыскать проценты за пользование суммой займа в размере 24 % годовых, начисляемых на сумму основного долга 8 450 000,00 рублей, начиная с 22.03.2022 г. до дня фактического исполнения обязательства;

4) Взыскать неустойку за просрочку возврата займа из расчета 0,3% от невозвращенной суммы займа за каждый день просрочки, начиная с 15.02.2022 г. до дня фактического исполнения обязательства;

5) Обратить взыскание на заложенное имущество: квартиру, кадастровый номер 50:20:0010336:15870, площадь 56,4 кв.м. расположенную по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, г. Одинцово, Можайское ш., д.111, кв.91, путём продажи с публичных торгов по начальной продажной цене 6 500 000,00 рублей.

при участии в заседании:

от истца: Соболев Е.С. – представитель по доверенности от 14.03.2022 г. № 77АГ9697069

от ответчика: не явился. Извещен надлежащим образом.

Согласно п. 1 ст. 28 ФЗ «Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации», дело рассмотрено в отсутствие ответчика.

Компетенция Третейского суда:

В соответствии со ст. 2 Федерального закона № 382-ФЗ от 29.12.2015г. «Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации» (далее-Закон об арбитраже, ФЗ-382):

2) *арбитраж (третейское разбирательство) - процесс разрешения спора третейским судом и принятия решения третейским судом (арбитражного решения);*

16) третейский суд - единоличный арбитр или коллегия арбитров

1) *арбитр (третейский судья) - физическое лицо, избранное сторонами или избранное (назначенное) в согласованном сторонами или установленном федеральным законом порядке для разрешения спора третейским судом.*

3) *администрирование арбитража - выполнение функций по организационному обеспечению арбитража, в том числе по обеспечению процедур выбора, назначения или отвода арбитров, ведению делопроизводства, организации сбора и распределения арбитражных сборов, за исключением непосредственно функций третейского суда по разрешению спора;*

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 16 Федерального закона №382-ФЗ от 29.12.2015г. «Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации» (далее Закон об арбитраже): *«Третейский суд может сам принять постановление о своей компетенции, в том числе по любым возражениям относительно наличия или действительности арбитражного соглашения. Арбитражная оговорка, являющаяся частью договора, признается соглашением, не зависящим от других условий договора. Принятие арбитражного решения о том, что договор недействителен, само по себе не влечет недействительность арбитражного соглашения. Заявление об отсутствии у третейского суда компетенции может быть сделано соответствующей стороной арбитража не позднее представления ею первого заявления по существу спора».*

До начала третейского разбирательства по существу настоящего спора, заявлений об отсутствии у Третейского суда рассматривать данный спор не поступило.

Руководствуясь статьями 7, 19, 52 ФЗ «Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации» № 382-ФЗ, Третейский суд принял решение о наличии у него компетенции рассматривать переданный на его разрешение спор.

Реализуя полномочия, предоставленные ч. 1 ст. 16 Закона об арбитраже, Третейский суд, при установлении своей компетенции, дополнительно проверяет материалы дела на соответствие нормам статей 426 ГПК РФ в целях исключения оснований компетентного суда для отказа в выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда:

I. В соответствии с частью 3 статьи 426 ГПК РФ:

п.1 *«Компетентный суд может отказать в выдаче исполнительного листа только в случаях, если сторона третейского разбирательства, представит доказательство того, что: одна из сторон третейского соглашения, на основании которого спор был разрешен третейским судом, не обладала полной дееспособностью».*

От сторон **заявления** по данному пункту **не поступали**.

П.2) *«Компетентный суд может отказать в выдаче исполнительного листа только в случаях, если сторона третейского разбирательства, представит доказательство того, что: «Третейское соглашение, на основании которого спор был разрешен третейским судом, недействительно по праву, которому стороны его подчинили, а при отсутствии такого указания - по праву Российской Федерации».*

В силу статьи 7 ФЗ-382, *«арбитражное соглашение является соглашением сторон о передаче в арбитраж всех или определенных споров, которые возникли или могут возникнуть между ними в связи с каким-либо конкретным правоотношением, независимо от того, носило такое правоотношение договорный характер или нет. Арбитражное соглашение может быть заключено в виде арбитражной оговорки в договоре или в виде отдельного соглашения.*

При толковании арбитражного соглашения любые сомнения должны толковаться в пользу его действительности и исполнимости».

Между истцом и ответчиком имеется Арбитражное соглашение о передаче спора в «Третейский суд, образованный сторонами для разрешения конкретного спора в составе единоличного Третейского судьи Кравцова Алексея Владимировича (ИНН 344205858175)» в виде арбитражной оговорки, записанной в п. 8.3. Договора займа № б/н от 14.12.2021 г. и в п. 9.3. Договора ипотеки (залога недвижимости) № б/н от 14.12.2021 г.

Таким образом, Сторонами Арбитражного соглашения явным и обоюдным образом выражена воля о подведомственности рассмотрения настоящего спора «Третейскому суду, образованному сторонами для разрешения конкретного спора, в составе единоличного арбитра Кравцова А.В.».

Заявлений о недействительности арбитражного соглашения, от Сторон не поступало.

П. 3) *«Компетентный суд может отказать в выдаче исполнительного листа только в случаях, если сторона представит доказательство того, что: Сторона, против которой вынесено*

решение, не была должным образом уведомлена о назначении арбитра или о третейском разбирательстве, в том числе о времени и месте заседания третейского суда, или по другим уважительным причинам не могла представить свои объяснения.

Согласно п. 2 ст. 3 Закона об арбитраже, «если стороны арбитража не согласовали иной порядок, документы и иные материалы направляются по последнему известному месту нахождения организации, являющейся стороной арбитража, или по месту жительства гражданина, в том числе индивидуального предпринимателя, являющегося стороной арбитража, заказным письмом с уведомлением о вручении или иным способом, предусматривающим фиксацию попытки доставки указанных документов и материалов. Документы и иные материалы считаются полученными в день такой доставки (фиксации попытки доставки), даже если сторона арбитража по этому адресу не находится или не проживает».

Постановлением от 30.03.2022 года, исковое заявление принято к производству Третейского суда. Возбуждено производство по делу № АВ-М-ОСТ-3045/2022.

Истец уведомлен о формировании состава суда, дате, месте и времени судебного разбирательства сообщением от 30.03.2022 г., направленным по адресу электронной почты, который указал истец при подаче иска.

Ответчик извещен о формировании состава третейского суда, дате, времени и месте судебного третейского разбирательства по известному Третейскому суду, адресу, указанному в иске и в реквизитах Договоров. По данному адресу, Третейским судом **направлены**: судебное Постановление и копия искового заявления, что подтверждается накладной на отправку Электронного заказного письма почты России от 30.03.2022 г. № 80111670106353. Согласно сведениям, отраженным на сайте Почта России сервис «Отслеживание корреспонденции», **06.04.2022 г. - Неудачная попытка вручения.**

Поскольку ответчик, извещенный о формировании состава суда, дате, времени и месте судебного разбирательства, проявил процессуальное бездействие, Третейский суд приходит к выводу о возможности проведения третейского разбирательства в отсутствие ответчика.

Аналогичный вывод подтвержден позицией Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации от 30 декабря 2015 года N 302-ЭС15-11092:

Сторона арбитражного соглашения, действуя разумно и осмотрительно, не может не осознавать, что в соответствующих случаях ВОЗМОЖНО НАЧАЛО ПРОЦЕДУРЫ АРБИТРАЖНОГО (третейского) разбирательства. УКАЗЫВАЯ В ДОГОВОРЕ, СОДЕРЖАЩЕМ АРБИТРАЖНОЕ СОГЛАШЕНИЕ, И В КОММЕРЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ЕГО ИСПОЛНЕНИЮ СВОИ АДРЕСА МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ, сторона договора ДОЛЖНА ОСОЗНАВАТЬ, ЧТО ИМЕННО ПО ЭТИМ АДРЕСАМ в случае начала арбитражной (третейской) процедуры будет направляться корреспонденция арбитражем. Учитывая это, сторона договора для реализации своих прав должна предпринять необходимые и достаточные меры для получения предназначенной ей корреспонденции по указанным ею адресам. В противном случае ВСЕ РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С НЕПОЛУЧЕНИЕМ ИЛИ НЕСВОЕВРЕМЕННЫМ ПОЛУЧЕНИЕМ КОРРЕСПОНДЕНЦИИ, ВОЗЛАГАЮТСЯ НА ЕЕ ПОЛУЧАТЕЛЯ. Иное толкование нормы права могло бы повлечь злоупотребления со стороны недобросовестных участников третейского (арбитражного) процесса, которые, УКЛОНЯЯСЬ ОТ ПОЛУЧЕНИЯ КОРРЕСПОНДЕНЦИИ, МОГЛИ БЫ ПАРАЛИЗОВАТЬ САМО ТРЕТЕЙСКОЕ РАЗБИРАТЕЛЬСТВО, несмотря на свое согласие участвовать в нем. Действия участника третейского (арбитражного) процесса, не предпринявшего должных мер по получению корреспонденции по сообщенным им адресам и ссылающегося впоследствии на собственную неосмотрительность в доказательство нарушения его права, не могут быть признаны отвечающими принципу добросовестности.

П.4) «Компетентный суд может отказать в выдаче исполнительного листа только в случаях, если **сторона представит доказательство** того, что: Решение третейского суда вынесено по спору, не предусмотренному третейским соглашением, либо не подпадающему под его условия, или содержит постановления по вопросам, выходящим за пределы третейского соглашения».

Заявлений от Сторон, что Третейский суд вышел за пределы третейского соглашения, **не поступало.**

П.5) «Компетентный суд может отказать в выдаче исполнительного листа только в случаях, если **сторона третейского разбирательства представит доказательство** того, что: Состав

третейского суда или процедура арбитража не соответствовали соглашению сторон или федеральному закону».

А) Состав третейского суда: В соответствии с ч. 2 ст. 11 ФЗ-382, *Стороны арбитража могут согласовать по своему усмотрению процедуру избрания (назначения) арбитра или арбитров при условии соблюдения положений частей 4 – 11 настоящей статьи.*

Истец и ответчик, в вышеописанном Арбитражном соглашении, договорились: «Все споры передаются на разрешение в открытом режиме по выбору истца в государственный суд или в Третейский суд, образованный сторонами для разрешения конкретного спора, в составе единоличного арбитра Кравцова А.В. (ИНН 344205858175) ...».

Наличие у избранного Третейского судьи, высшего юридического образования, подтверждается Дипломом Волгоградской юридической академии МВД РФ № АВС 0395378.

Отсутствие судимости подтверждается Справкой ГУ МВД России по г. Москве от 11.11.2021 г. № 13/5-099/264646-Е, имеющейся в материалах третейского дела.

Таким образом, формирование состава Третейского суда произведено с соблюдением положений ФЗ-382.

Заявлений об отводе Третейского судьи от Сторон, не поступало.

Б) Процедура арбитража: В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 19 Закона об арбитраже: *«При условии соблюдения положений настоящего Федерального закона стороны могут по своему усмотрению договориться о процедуре арбитража. При отсутствии договоренности, третейский суд может с соблюдением положений настоящего Федерального закона осуществлять арбитраж таким образом, какой он посчитает надлежащим, в том числе в отношении определения допустимости, относимости и значения любого доказательства».*

Третейский суд, проверяет процедуру администрирования данного третейского разбирательства:

В соответствии с ч. 2 ст. 2 Закона об арбитраже, *«Администрирование арбитража - выполнение функций по организационному обеспечению арбитража, в том числе по обеспечению процедур выбора, назначения или отвода арбитров, ведению делопроизводства, организации сбора и распределения арбитражных сборов, за исключением непосредственно функций третейского суда по разрешению спора».*

Во исполнение данной нормы, Третейский судья Кравцов А.В. рассмотрел спор самолично, что подтверждается материалами третейского дела:

- лично избран сторонами в арбитражном соглашении,
- лично получил исковое заявление и принял к производству,
- лично выбрал и получил в пользование помещение для проведения судебного разбирательства,
- на личный банковский счет получил арбитражный сбор,
- лично оплатил расходы, связанные с рассмотрением спора (почтовые расходы, канцелярские принадлежности, оргтехника, помещение и т.п.),
- лично направил сторонам почтой судебные извещения и иные документы,
- лично назначил и провел судебное заседание,
- лично вынес постановления и арбитражное решение,

Вместе с этим, **Возражений** о нарушении процедуры арбитража от сторон **не поступало.**

В) Заявлений о самоотводах и об отводах, не поступило.

II. В соответствии с частью 4 статьи 426 ГПК РФ, *компетентный суд отказывает в выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда, если установит, что:*

П.1) «Спор, рассмотренный третейским судом, в соответствии с федеральным законом не может быть предметом третейского разбирательства».

П.2) «Приведение в исполнение решения третейского суда противоречит публичному порядку Российской Федерации. Если часть решения третейского суда, которая противоречит публичному порядку Российской Федерации, может быть отделена от той части, которая ему не противоречит, та часть решения, которая не противоречит публичному порядку Российской Федерации, может быть признана или приведена в исполнение».

В соответствии с ч. 1 ст. 11 ГК РФ, защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд.

В соответствии с ч.3 ст. 1 ФЗ-382, в арбитраж (третейское разбирательство) по соглашению сторон могут передаваться споры между сторонами гражданско-правовых отношений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Действующее законодательство РФ не содержит запрета на включение арбитражной оговорки соглашение в договор займа и договор ипотеки, заключенной между физическими лицами.

Каких-либо заявлений от Сторон о том, что рассматриваемый спор не может быть предметом третейского разбирательства, или о наличии противоречий публичному порядку Российской Федерации, не поступало, а Третейским судом не установлено.

УСТАНОВИЛ:

В соответствии с Арбитражным соглашением, в «Третейский суд, образованный сторонами для разрешения конкретного спора, в составе единоличного арбитра Кравцова А.В.», истец обратился с исковым заявлением к ответчику с требованиями:

1) Взыскать сумму задолженности по договору займа от 14.12.2021 г. в размере 9 850 847,95 рублей, в том числе:

8 450 000,00 рублей – сумма задолженности по основному долгу

538 947,95 рублей – сумма задолженности по процентам

861 900,00 рублей – сумма задолженности по неустойке

2) Взыскать судебные расходы по оплате суммы арбитражного сбора в размере 295 525,44 рублей;

3) Взыскать проценты за пользование суммой займа в размере 24 % годовых, начисляемых на сумму основного долга 8 450 000,00 рублей, начиная с 22.03.2022 г. до дня фактического исполнения обязательства;

4) Взыскать неустойку за просрочку возврата займа из расчета 0,3% от невозвращенной суммы займа за каждый день просрочки, начиная с 15.02.2022 г. до дня фактического исполнения обязательства;

5) Обратить взыскание на заложенное имущество: квартиру, кадастровый номер 50:20:0010336:15870, площадь 56,4 кв.м. расположенную по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, г. Одинцово, Можайское ш., д.111, кв.91, путём продажи с публичных торгов по начальной продажной цене 6 500 000,00 рублей.

Арбитражный сбор в размере 295 525,44 рублей оплачен истцом на личный банковский счет Кравцова А.В., что подтверждается копией квитанции банковского перевода № 40817810538265920923.

Истец в судебном заседании участвовал, поддержал заявленные исковые требования и настаивал на их удовлетворении. Представил Третейскому суду на обозрение оригиналы документов, указанных в приложении к исковому заявлению.

Ответчик, надлежащим образом извещенный о времени и месте судебного разбирательства, явку своего представителя в судебное заседание не обеспечил, отзыв не направил. При таких обстоятельствах, спор рассмотрен по существу в соответствии с правилами ст. 28 Закона об арбитраже, в отсутствие ответчика по имеющимся в деле доказательствам.

Исследовав и оценив представленные в материалах дела доказательства на предмет относимости и допустимости к предмету настоящего спора, заслушав мнение истца, Третейский суд приходит к следующему.

14.12.2021 г. между истцом и ответчиком был заключен Договор займа б/н. Согласно п. 2.1. Договора займа, *«Займодавец предоставляет Заемщику заем в сумме 8 450 000 рублей»*.

Согласно ч. 2.2. Договора займа, Заем предоставляется Заемщику до 14.02.2022 г., включительно.

Факт передачи денег ответчику подтверждается Распиской Ответчика от 14.02.2022 г., имеющейся в материалах дела, подлинник которой предоставлен Третейскому судье на обозрение.

Согласно п. 3.1. Договора займа, заем, предоставленный по настоящему Договору, является целевым и предназначен для целей ремонта, принадлежащего Дудкиной С.К. недвижимого имущества.

Третейский судья пришел к выводу, что рассматриваемые заемные правоотношения между физическими лицами не подпадают под действие Федерального закона «О потребительском кредите (займе)» № 353.

По утверждению истца, 14.02.2022 г. истек срок возврата суммы займа. Указанная сумма в срок не была возвращена.

Истец направил ответчику претензию от 21.03.2022 г. с требованием о возврате суммы займа, оплате начисленных процентов за пользование займом и сумму неустойки. Однако Ответчик на претензию не ответил. Неисполнение обязательств Ответчиком, послужило основанием для обращения в Третейский суд.

В соответствии с ч.1 ст. 810 ГК РФ, *заемщик обязан возвратить займодавцу, полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа.*

В соответствии со ст. 807 ГК РФ, *по договору займа одна сторона (займодавец) передает или обязуется передать в собственность другой стороне (заемщику) деньги, вещи, определенные родовыми признаками, или ценные бумаги, а заемщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество полученных им вещей того же рода и качества либо таких же ценных бумаг.*

Если займодавцем в договоре займа является гражданин, договор считается заключенным с момента передачи суммы займа или другого предмета договора займа заемщику или указанному им лицу.

В соответствии со ст. 808 ГК РФ, *Договор займа между гражданами должен быть заключен в письменной форме, если его сумма превышает десять тысяч рублей, а в случае, когда займодавцем является юридическое лицо, - независимо от суммы.*

В соответствии со ст. 421 ГК РФ *граждане и юридические лица свободны в заключении договора.*

Статьями 309, 310 ГК РФ предусмотрено, что *обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается.*

Учитывая изложенное, принимая во внимание, что Ответчик в судебное заседание не явился и не предоставил доказательства, подтверждающие оплаты задолженности, а также доказательства о признании договора недействительным, Третейский судья считает возможным удовлетворить исковые требования по взысканию основной суммы долга в размере 8 450 000 руб.

Истец также просит взыскать договорную неустойку в размере 0.3 % от суммы займа за каждый день просрочки, предусмотренную п. 5.2. Договора займа, за период с 15.02.2022 г. по 21.03.2022 г. в размере 861 900 руб.

В соответствии с ч. 1 ст. 330 ГК РФ, *«Неустойкой 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».*

В соответствии с п. 5.2. Договора займа, *«в случае несвоевременного исполнения Заемщиком обязательств по погашению Займа или части Займа, Заемщик обязан выплатить неустойку в размере 0,3 % от невозвращенной суммы Займа за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после Даты погашения».*

Согласно расчета размера неустойки, предоставленного в иске, общий размер неустойки за период с 15.02.2022 г. по 21.03.2022 г. составляет 861 900 руб. Однако, при пересчете, Третейским судом, выяснилась ошибка истца в подсчете размера неустойки. Так, в периоде с 15.02.2022 г. по 21.03.2022 г. (35 дней) размер неустойки составит 887 250 руб., а не 861 900 руб. Истец в судебном заседании согласился с расчетом Третейского суда и устно уточнил исковые требования.

Учитывая изложенное, принимая во внимание, что Ответчик в судебное заседание не явился и не предоставил доказательства, подтверждающие оплаты задолженности, заявлений о применении ст. 333 ГК РФ о снижении неустойки не заявлял, Третейский судья не видит оснований для снижения неустойки, и считает возможным удовлетворить исковые требования по взысканию неустойки в размере 887 250 руб.

Истец также просит взыскать договорную неустойку, указанную в п. 5.2 Договора займа, начиная с 22.03.2022 г. по день фактической оплаты всех просроченных платежей по договору

займа, исходя из размера 0.3 % от суммы займа за каждый календарный день просрочки до даты поступления всех просроченных платежей истцу.

Согласно п. 65 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств». *По смыслу статьи 330 ГК РФ, истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитором денежных средств, передачи товара, завершения работ). Законом или договором может быть установлен более короткий срок для начисления неустойки, либо ее сумма может быть ограничена (например, пункт 6 статьи 16.1 Федерального закона от 25 апреля 2002 года № 40-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств».*

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.

Расчет суммы неустойки, начисляемой после вынесения решения, осуществляется в процессе исполнения судебного акта судебным приставом-исполнителем, а в случаях, установленных законом, - иными органами, организациями, в том числе органами казначейства, банками и иными кредитными организациями, должностными лицами и гражданами (часть 1 статьи 7, статья 8, пункт 16 части 1 статьи 64 и часть 2 статьи 70 Закона об исполнительном производстве).

Истец в судебном заседании выявил опечатку в п. 4 просительной части искового заявления и устно уточнил исковые требования в части начала отсчета периода начисления неустойки не с 15.02.2022 г., а с 22.03.2022 г. по день фактической оплаты ответчиком всей суммы займа по договору. Исходя из изложенного, требования истца в части взыскания договорной неустойки, указанной в п. 5.2 Договора займа, по день фактической оплаты всех просроченных платежей по договору займа, исходя из размера 0.3 % от суммы займа за каждый календарный день просрочки до даты поступления всех просроченных платежей истцу, обоснованы и подлежат удовлетворению, начиная с 22.03.2022 г.

Истец также просит взыскать с Ответчика проценты за пользование суммой займа за период с 14.12.2021 г. по 21.03.2022 г. в размере 538 947,95 руб. А также взыскать проценты за пользование суммой займа, начиная с 22.03.2022 г. по день фактической оплаты ответчиком всей суммы займа по договору, исходя из расчета 24% годовых, начисляемых на сумму основного долга 8 450 000,00 рублей.

В соответствии с ч.1 ст. 317.1 ГК РФ: *«В случаях, когда законом или договором предусмотрено, что на сумму денежного обязательства за период пользования денежными средствами подлежат начислению проценты, размер процентов определяется действовавшей в соответствующие периоды ключевой ставкой Банка России (законные проценты), если иной размер процентов не установлен законом или договором».*

Согласно п. 4.1. Договора займа, *«за пользование суммой займа с момента получения Заемщиком денежных средств до даты погашения на сумму Займа начисляются проценты из расчета 24% годовых».*

Согласно расчету размера процентов, предоставленного в иске, общий размер процентов за период с 14.12.2021 г. по 21.03.2022 г. составляет 538 947,95 руб. Однако, при пересчете, Третейским судом, выяснилась ошибка истца в подсчете размера процентов. Так, в периоде с 14.12.2021 г. по 21.03.2022 г. (98 дней) размер процентов составит 544 504,11 руб., а не 538 947,95 руб. Истец в судебном заседании согласился с расчетом Третейского суда и устно уточнил исковые требования.

Истец, также просит обратить взыскание на объект недвижимого имущества Ответчика, заложенный по Договору ипотеки (залога недвижимости) от 14.12.2021 г. А именно: на квартиру, кадастровый номер 50:20:0010336:15870, площадь 56,4 кв.м., расположенную по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, г. Одинцово, Можайское ш., д.111, кв.91, определив способ реализации в виде продажи с публичных торгов, установив начальную общую продажную цену – 6 500 000,00 рублей.

Третейский судья считает требования истца об обращении взыскания на указанное имущество подлежащими удовлетворению исходя из следующего.

Согласно ст. 329 ГК РФ, *исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой,*

залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией и другими способами, предусмотренными законом или договором.

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), за изъятиями, установленными законом.

Залог возникает в силу договора. Залог возникает также на основании закона при наступлении указанных в нем обстоятельств, если в законе предусмотрено, какое имущество и для обеспечения исполнения какого обязательства признается находящимся в залоге.

На основании ст. 337 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором, залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности, проценты, неустойку, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание заложенной вещи и расходов по взысканию.

Согласно ч. 1 ст. 348 Гражданского кодекса РФ взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства.

В соответствии с п. 1 ст. 349 ГК РФ обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по решению суда, если соглашением залогодателя и залогодержателя не предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.

В соответствии с ч. 3 ст. 350 ГК РФ, начальная продажная цена заложенного имущества, с которой начинаются торги, определяется решением суда в случаях обращения взыскания на имущество в судебном порядке либо соглашением залогодержателя с залогодателем в остальных случаях.

Согласно п. 1 ст. 350 ГК РФ, реализация (продажа) заложенного имущества, на которое в соответствии со ст. 349 настоящего Кодекса обращено взыскание, осуществляется в порядке, установленном законом о залоге.

Согласно ч. 1 ст. 43 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)": «Имущество, заложенное по договору об ипотеке в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному залогодержателю (последующая ипотека)».

Согласно ч. 1 ст. 46 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)": «Требования залогодержателя по последующему договору об ипотеке удовлетворяются из стоимости заложенного имущества с соблюдением требований о наличии у залогодержателя по предшествующему договору об ипотеке права преимущественного удовлетворения своих требований».

Согласно Постановления Конституционного Суда РФ от 26 мая 2011 года № 10-П/2011: «Возможность рассмотрения третейским судом гражданско-правовых споров конкретизирована в Земельном кодексе Российской Федерации, закрепляющем право сторон передать земельный спор на разрешение в третейский суд (пункт 2 статьи 64), Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», предусматривающем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, установленных решением суда, арбитражного суда или третейского суда (статья 28), Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)», предусматривающем погашение регистрационной записи об ипотеке на основании решения суда, арбитражного суда или третейского суда о прекращении ипотеки (статья 25) и определяющем последствия предъявления к залогодателю иска о признании права собственности на заложенное недвижимое имущество в суде, арбитражном суде, третейском суде (пункт 1 статьи 33) и судебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество (статья 51)».

Согласно Определения Верховного суда РФ от 28.05.2019 N 32-КГ19-7: «Отказывая в выдаче исполнительного листа, суд исходил из того, что предметом рассмотрения третейского суда являлось требование об обращении взыскания на жилое помещение, которое включает государственную регистрацию перехода права собственности на указанный объект недвижимости, а правоотношения, связанные с процедурой государственной регистрации

имеют публично-правовой характер, в связи с чем разрешение такого спора третейским, а не государственным судом противоречит публичному порядку.

Вывод ВС:

При этом, Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 26 мая 2011 г. N 10-П отметил, что спор об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество не является спором о правах на это имущество, поскольку его предмет - осуществление действий, результатом которых должна быть передача денежных средств (статья 61 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)"), соответственно, **решение третейского суда об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество не требует внесения изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и его приведение в исполнение не нарушает публично-правовой порядок**.

Решение ВС:

Определение об отказе отменить.

Третейским судом признаны обоснованными, требования истца о взыскании основной суммы долга в размере 8 450 000 руб., неустойки в размере 887 250 руб., процентов в размере 544 504,11 руб. Всего на сумму 9 881 754,11 руб.

Материалами дела подтверждается, что обязательства Ответчика перед Истцом обеспечены недвижимым имуществом.

В материалы дела предоставлен Договор ипотеки (залога недвижимости) от 14.12.2021 г., на котором имеется отметка о регистрации Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области от 18.02.2022 г. № 50:20:0010336:15870-50/422/2022-19.

Согласно п. 1.1. Договора ипотеки, «С целью обеспечения Договора целевого займа от 14.12.2021 г. заключенного Залогодержателем и Залогодателем в городе Москве на сумму 8 450 000 руб. на срок до 14.02.2022 г., Залогодатель обязуется передать в залог Залогодержателю следующее недвижимое имущество, принадлежащее ему на праве собственности:

-квартиру, кадастровый номер 50:20:0010336:15870, площадь 56,4 кв.м. расположенную по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, г. Одинцово, Можайское ш., д.111, кв.91».

В материалах дела предоставлена Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 18.02.2022 г., которая подтверждает, что объект недвижимости является собственностью Ответчика и находится в залоге.

В соответствии с разделом 4 Договора ипотеки, Залогодержатель (Истец) вправе обратиться взыскание на Предмет залога для удовлетворения за счет заложенного имущества требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченных залогом обязательств (п.4.1.). Обращение взыскания на Предмет залога допускается при однократном нарушении Ответчиком установленных в соответствии с Договором займа сроков исполнения обязательств (в том числе сроков возврата займа) (п. 4.2).

В соответствии с п. 4 ч. 2 ст. 54 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "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 соответствии с п.1.6. Договора ипотеки, стороны установили, что стоимость предмета залога составляет 6 500 000 рублей.

В соответствии с п. 4.5. Договора ипотеки, «В случае реализации Предмета залога с публичных торгов стоимость, указанная в п. 1.6. настоящего Договора, является начальной продажной ценой заложенного имущества».

Принимая во внимание положения вышеуказанных правовых норм, и оценивая представленные доказательства, Третейский судья считает подлежащим удовлетворению, требований истца об обращении взыскания на вышеуказанный объект заложенного имущества.

Размер начальной продажной цены заложенного имущества устанавливается в размере 6 500 000 руб.

В соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 54 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "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 настоящего Федерального закона)».*

Третейский судья определяет способ реализации указанного заложенного имущества - в виде продажи с публичных торгов.

Расходы по оплате арбитражного сбора в размере 295 525,44 руб. относятся на ответчика в порядке ст. 22 ФЗ «Об арбитраже (третейском разбирательстве в РФ)».

Учитывая изложенное, требования истца заявлены правомерно и подлежат удовлетворению.

В соответствии со ст. 38 Закона об арбитраже, стороны, заключившие третейское соглашение принимают на себя обязанность добровольно исполнять решение третейского суда.

В соответствии со ст. 41 Закона об арбитраже, арбитражное (третейское) решение признается обязательным и подлежит немедленному исполнению сторонами, если в нем не установлен иной срок исполнения. При подаче стороной в компетентный суд заявления в письменной форме, арбитражное решение принудительно приводится в исполнение путем выдачи исполнительного листа в соответствии с настоящим Федеральным законом и положениями процессуального законодательства Российской Федерации.

Третейский судья считает необходимым пояснить, что сторонам рекомендуется добровольно исполнить настоящее арбитражное решение или заключить мировое соглашение, до обращения истца в государственный суд за выдачей исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда, когда информация о данном деле появится в Картотеке Арбитражных Дел. До такого обращения, информация в КАД о настоящем решении не публикуется и не отражается на репутации ответчика.

На основании ст. ст. 12, 309, 310, 807, 808, 810, 361, 363, 329-350 ГК РФ, Федеральным законом от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", руководствуясь Главой 6 ФЗ-382 Закона об арбитраже, «Третейский суд, образованный сторонами для разрешения конкретного спора, в составе единоличного арбитра Кравцова А.В.».

РЕШИЛ:

1. Исковые требования **Савостина Георгия Владимировича** удовлетворить в полном объеме.

2. Взыскать с **Серебряковой Ольги Юрьевны** (дата рождения 07.10.1984 г., место рождения: г. Москва, паспорт гражданина РФ 4518 419180, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Пресненский 22.12.2017 г., код подразделения 770-008, адрес регистрации: 143003, Московская обл., Одинцовский р-н, г. Одинцово, Можайское ш., д.111, кв.91) в пользу **Савостина Георгия Владимировича** (дата рождения 01.04.1984 г., место рождения: гор. Одесса Украина, паспорт гражданина РФ 0706 815748, выдан Управлением Внутренних Дел гор. Пятигорска Ставропольского края 05.10.2006 г., код подразделения 262-027, адрес регистрации: 357551, Ставропольский край, г. Пятигорск, пос. Свободы, ул. Комсомольская/туп. Кирпичный, д. 5/42) задолженность по договору займа б/н от 14.12.2021 г. в размере 8 450 000 руб., неустойку в размере 887 250 руб., проценты в размере 544 504,11 руб., а также расходы за оплату арбитражного сбора в размере 295 525,44 руб.

3. Взыскать с **Серебряковой Ольги Юрьевны** (дата рождения 07.10.1984 г., место рождения: г. Москва, паспорт гражданина РФ 4518 419180, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Пресненский 22.12.2017 г., код подразделения 770-008, адрес регистрации: 143003, Московская обл., Одинцовский р-н, г. Одинцово, Можайское ш., д.111, кв.91) в пользу **Савостина Георгия Владимировича** (дата рождения 01.04.1984 г., место рождения: гор. Одесса Украина, паспорт гражданина РФ 0706 815748, выдан Управлением Внутренних Дел гор. Пятигорска Ставропольского края 05.10.2006 г., код подразделения 262-027, адрес регистрации: 357551, Ставропольский край, г. Пятигорск, пос. Свободы, ул. Комсомольская/туп. Кирпичный, д. 5/42) договорную неустойку, указанную в п. 5.2 Договора займа от 14.12.2021 г., начиная с 22.03.2022 г. по день фактической оплаты всех просроченных

платежей по договору займа, исходя из размера 0.3 % от суммы займа за каждый календарный день просрочки до даты поступления всех просроченных платежей истцу.

4. Взыскать с **Серебряковой Ольги Юрьевны** (дата рождения 07.10.1984 г., место рождения: г. Москва, паспорт гражданина РФ 4518 419180, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Пресненский 22.12.2017 г., код подразделения 770-008, адрес регистрации: 143003, Московская обл., Одинцовский р-н, г. Одинцово, Можайское ш., д.111, кв.91) в пользу **Савостина Георгия Владимировича** (дата рождения 01.04.1984 г., место рождения: гор. Одесса Украина, паспорт гражданина РФ 0706 815748, выдан Управлением Внутренних Дел гор. Пятигорска Ставропольского края 05.10.2006 г., код подразделения 262-027, адрес регистрации: 357551, Ставропольский край, г. Пятигорск, пос. Свободы, ул. Комсомольская/туп. Кирпичный, д. 5/42) проценты за пользование суммой займа, указанные в п. 4.1 Договора займа б/н от 14.12.2021 г., начиная с 22.03.2022 г. по день фактической оплаты ответчиком всей суммы займа по договору, исходя из расчета 24% годовых, начисляемых на сумму основного долга 8 450 000,00 рублей.

5. Обратить взыскание на квартиру, кадастровый номер 50:20:0010336:15870, площадь 56,4 кв.м., расположенную по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, г. Одинцово, Можайское ш., д.111, кв.91, принадлежащую Серебряковой Ольге Юрьевне (дата рождения 07.10.1984 г., место рождения: г. Москва, паспорт гражданина РФ 4518 419180, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Пресненский 22.12.2017 г., код подразделения 770-008, адрес регистрации: 143003, Московская обл., Одинцовский р-н, г. Одинцово, Можайское ш., д.111, кв.91).

6. Определить способ реализации квартиры - в виде продажи с публичных торгов. Установить начальную продажную цену – 6 500 000 руб.

7. В соответствии с арбитражным соглашением, решение третейского суда окончательно. Вступает в законную силу немедленно с даты принятия, подлежит немедленному исполнению. В соответствии с ч. 4 ст. 425 ГПК РФ, государственный суд не вправе переоценивать обстоятельства, установленные третейским судом, либо пересматривать решение третейского суда, по существу.

8. Разъяснить, что сторона, в пользу которой принято решение третейского суда, вправе обратиться в компетентный суд с заявлением о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда.

9. Разъяснить, что стороны вправе заключить мировое соглашение на любой стадии исполнения решения третейского суда.

Третейский судья

А.В. Кравцов



ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ЛИСТ

Дело № 13-0383/22

14 июля

2022 г.

(дата принятия судебного акта)

Останкинский районный суд города Москвы

(полное наименование судебного органа (судебного участка), вынесшего исполнительный лист)

г.Москва, 1-ая Останкинская, д.35,129515

(наименование и место нахождения иностранного суда, третейского суда или международного коммерческого арбитража)

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 13-0383/22 по заявлению Са [REDACTED] о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения Третейского суда, образованного сторонами для разрешения конкретного спора от 19.04.2022г. по делу № АВ-М-ОСТ-3045/2022

Взыскать с Се [REDACTED]
(дата рождения 07.10.1984 г., место рождения: г.Москва, паспорт гражданина РФ [REDACTED] е
по району Пресненский 22.12.2017г., код подразделения 770-008, адрес регистрации: 143003, Московская обл. Одинцовский р-он, г.Одинцово, М [REDACTED] в пользу Са [REDACTED] на

Судья

Серия

ИД № 039819989

Борисова С.В.



Третейскому судье
Кравцову Алексею Владимировичу

Истец: С [redacted] г.р.,
м [redacted] порт
гр [redacted] нем
В [redacted] кого
кр [redacted]
Адрес регистрации: 35 [redacted] пос.
С [redacted] д.
5/ [redacted]

Представитель по доверенности: С [redacted] 55
Адрес регистрации: 11 [redacted]
Эл. Почта: sol [redacted]
Тел. 8-9 [redacted]

Ответчик: С [redacted] г.р.,
м [redacted] РФ
сер [redacted] МС
Ро [redacted] кий
22 [redacted]
Адрес регистрации: 14 [redacted] г.
Од [redacted]

Цена иска: 9 850 847.95 рублей
Арбитражный сбор: [redacted] рублей

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о взыскании денежных средств по договору займа и об обращении взыскания на имущество,
заложенное по договору ипотеки

14.12.2021 г. между С [redacted] (Далее - Заемщик) и С [redacted] (Далее - Займодавец) заключен Договор займа №б/н, в соответствии с которым [redacted] 3. предоставил С [redacted] заем, а [redacted] обязалась возвратить полученный заем и уплатить проценты за пользование фактически представленной суммой Займа.

На основании п. 2.1. Договора займа сумма займа составляет - 8 450 000 рублей 00 копеек.

В соответствии с п. 2.2. Договора займа, заем предоставляется сроком до 14.02.2022 г.

В силу п. 4.1. Договора займа, процентная ставка по займу – 24 % годовых.

В соответствии с п.п. 3.3., 3.4. Договора займа, факт передачи суммы займа удостоверяется распиской Заемщика либо платежным поручением на перевод денежных средств на счет Заемщика. Дата перечисления денежных средств или дата выдачи наличных денежных средств Заемщику в соответствии с распиской Заемщика будет считаться датой получения займа.

14.12.2021 г. заем предоставлен С [redacted] в наличной денежной форме, что подтверждается распиской о получении денежных средств.

14.02.2022 г. истек срок возврата суммы займа. Указанная сумма в срок не была возвращена.

В соответствии со ст. 309 и 310 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. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно п. 1 ст. 810 Гражданского кодекса Российской Федерации заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа.

Согласно п.1 ст.809 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором займа, займодавец имеет право на получение с заемщика процентов за пользование займом в размерах и в порядке, определенных договором.

При отсутствии иного соглашения проценты за пользование займом выплачиваются ежемесячно до дня возврата займа включительно.

В соответствии с п.5.2. Договора займа в случае несвоевременного исполнения Заемщиком обязательств по погашению Займа или части Займа, Заемщик обязан выплатить неустойку в размере 0,3% от невозвращенной суммы Займа за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после Даты погашения.

Кроме того, истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства ответчиком (п. 65 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7).

Таким образом, по состоянию на 21.03.2022 г. задолженность Серебряковой О.Ю. перед Савостиным Г.В. по Договору займа от 14.12.2021 г. составляет 9 850 847,95 рублей, в том числе:

8 450 000,00 рублей – сумма задолженности по основному долгу

538 947,95 рублей – сумма задолженности по процентам

861 900,00 рублей – сумма задолженности по неустойке

14.12.2021 г. в обеспечение надлежащего исполнения обязательств по Договору займа между Истцом и Ответчиком заключен Договор об ипотеке, в соответствии с которым Залогодатель передал в залог Залогодержателю недвижимое имущество, принадлежащее ему на праве собственности, расположенное по адресу: Московская обл., О [REDACTED], [REDACTED].

Согласно выписке из ЕГРН, кадастровый номер предмета залога: 5 [REDACTED], общая площадь 56,4 кв.м.

В соответствии со ст. 50, ст. 51 ФЗ №102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – ФЗ «Об ипотеке»), п.1 ст. 334, п.1 ст. 348 ГК РФ, залогодержатель вправе в судебном порядке обратиться с иском на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статьях 3 и 4 ФЗ «Об ипотеке» 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. 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 разделом 4 Договора ипотеки Залогодержатель (Истец) вправе обратиться с иском на Предмет залога для удовлетворения за счет заложенного имущества требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченных залогом обязательств (п.4.1.). Обращение с иском на Предмет залога допускается при однократном нарушении Ответчиком установленных в соответствии с Договором займа сроков исполнения обязательств (в том числе сроков возврата займа) (п. 4.2).

В соответствии с п.1.6. Договора ипотеки стороны установили, что стоимость предмета залога составляет 6 500 000 рублей 00 копеек.

В соответствии с п. 1 ст. 349 ГК РФ, обращение с иском на заложенное имущество осуществляется по решению суда, если соглашением залогодателя и залогодержателя не предусмотрен внесудебный порядок обращения с иском на заложенное имущество.

В Договоре об Ипотеке не предусмотрен внесудебный порядок обращения с иском на заложенное имущество, а также Истец и Ответчик не заключали соглашение об обращении с иском на имущество во внесудебном порядке.

Порядок реализации Предмета залога определяется действующим законодательством, в случае реализации предмета залога с торгов стоимость, указанная в п.1.6. Договора залога, является начальной продажной ценой заложенного имущества (п.4.2, 4.3. Договора об ипотеке).

В целях досудебного урегулирования спора Истец направил в адрес Ответчика претензию от 21.03.2022 года с требованием о возврате суммы займа, оплате начисленных процентов за пользование займом и сумму неустойки, однако Ответчик на претензию не ответил, изложенные в

ней требования не удовлетворил, в связи с чем Истец вынужден обратиться в суд за защитой своих законных прав и интересов.

В силу п. 8.3. Договора займа, все споры по настоящему договору передаются в третейский суд, образованный сторонами для разрешения конкретного спора, единоличному третейскому судье Кравцову А.В.

Решение третейского суда окончательно. Исполнительный лист выдается по месту третейского разбирательства.

Таким образом, между Истцом и Ответчиком имеется третейское соглашение, в виде третейской оговорки, содержащейся в Договоре займа и Договоре об ипотеке.

На основании изложенного, в соответствии со ст. ст. 309, 310, 334, 348, 349, 807, 809, 810, 811, 330 ГК РФ, ст. 50, 51 ФЗ «Об ипотеке»

ПРОШУ:

1) Взыскать с С [] лица сумму задолженности по договору займа от 14.12.2021 г. в размере 9 850 847,95 рублей, в том числе: 8 450 000,00 рублей – сумма задолженности по основному долгу
538 947,95 рублей – сумма задолженности по процентам
861 900,00 рублей – сумма задолженности по неустойке

2) Взыскать с С [] на судебные расходы по оплате суммы арбитражного сбора в размере 295 525,44 рублей;

3) Взыскать с С [] за проценты за пользование суммой займа в размере 24 % годовых, начисляемых на сумму основного долга 8 450 000,00 рублей, начиная с 22.03.2022 г. до дня фактического исполнения обязательства;

4) Взыскать с С [] за неустойку за просрочку возврата займа из расчета 0,3% от невозвращенной суммы займа за каждый день просрочки, начиная с 15.02.2022 г. до дня фактического исполнения обязательства;

5) Обратить взыскание на заложенное имущество: квартиру, кадастровый номер 50 [] 70, площадь 56,4 кв.м. расположенную по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, г. Одинцово, М [], путём продажи с публичных торгов по начальной продажной цене 6 500 000,00 рублей.

6) Направлять процессуальные документы в адрес представителя Истца по эл. почте: s []@m

Приложение:

- 1) Копия доверенности представителя;
- 2) Квитанция об оплате арбитражного сбора;
- 3) Копия договора займа;
- 4) Копия расписки;
- 5) Копия договора ипотеки;
- 6) Выписка из ЕГРН;
- 7) Копия паспорта ответчика;
- 8) Копия претензии;
- 9) Копия уведомлений об отправке претензий;
- 10) Расчет задолженности;
- 11) Копии документов, подтверждающих отправку искового заявления ответчику.

Представитель Истца по доверенности



С []