

ОБЗОР

судебной практики члена Союза Третейских судов - Арбитражного третейского суда г. Москвы (ats.msk.ru, г. Москва) по спору о взыскании задолженности по договору займа между физическими лицами и об обращении взыскания на предмет ипотеки на ½ долю в квартире (рассмотренному «Третейским судом, образованным сторонами для разрешения конкретного спора» в составе третейского судьи Кравцова А.В.)

«07» декабря 2021 г.

№ 95/21

16.08.2021 г. «Третейский суд, образованный сторонами для разрешения конкретного спора», в составе единоличного третейского судьи Арбитражного третейского суда г. Москвы Кравцова Алексея Владимировича, вынес арбитражное решение по делу № АВ-М-ОСТ-1959/2021 по иску Р.. к Б.. о взыскании задолженности по договору займа и обращении взыскания на предмет ипотеки (½ долю в квартире) и удовлетворил иски требования.

01.09.2021 г. Р..., через судебного представителя, обратился в Останкинский районный суд города Москвы (по месту третейского разбирательства) за исполнительным листом.

30.10.2021 г. по делу 02-412701/21, Останкинский районный суд города Москвы вынес определение об удовлетворении заявления Р... о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда.

СУТЬ ДЕЛА И АРБИТРАЖНОЕ РЕШЕНИЕ

(выписка из Арбитражного решения)

В соответствии с Арбитражным соглашением, в «Третейский суд, образованный сторонами для разрешения конкретного спора, в составе единоличного арбитра Кравцова А.В.» обратилась Р.. с иском заявлением к Б... о взыскании по договору займа № б/н от 15.05.2020 года.: 500 000 руб. 00 коп. – суммы займа (основного долга) по договору займа № б/н от 15.05.2020 года, 140 000 руб. 00 коп. – суммы процентов за пользование займом по договору займа № б/н от 15.05.2020 года за период с 15.12.2020 года по 15.07.2021 года, 15 000 руб. 00 коп. – суммы штрафа в соответствии с п. 5.3. Договора займа № б/н от 15.05.2020 года, 472 500 руб. 00 коп. – суммы пени в соответствии с п. 5.3. Договора займа № б/н от 15.05.2020 года за период с 16.01.2021 года по 23.07.2021 года, проценты за пользование займом за период с 16.07.2021 года по день фактической оплаты всей суммы займа (основного долга) по договору займа № б/н от 15.05.2020 года., исходя из суммы 20 000 руб. 00 коп. за месяц пользования займом, пени в соответствии с п. 5.3. Договора займа № б/н от 15.05.2020 за период с 24.07.2021 года по день фактической оплаты всех просроченных платежей по договору займа № б/н от 15.05.2020 года., исходя из пени в размере 0,5 % от суммы займа за каждый календарный день просрочки до даты поступления всех просроченных платежей непосредственно Займодавцу, судебные расходы: 50 000 руб. 00 коп. – расходы на оплату суммы арбитражного сбора, 2 000 руб. 00 коп. – расходы на оплату услуг нотариуса по оформлению доверенности, 387 руб. 04 коп. – почтовые расходы по направлению претензии.

Обратить взыскание на заложенное по договору об ипотеке (залоге) 1/2 (одной второй) доли квартиры № б/н от 15.05.2020 года имущество, принадле: _____ ю Анатолювичу на праве общей долевой собственности 1/2 (одну вторую) долю квартиры, находящуюся по адресу: Московская область, город К..., улица Т..., дом 4, квартира 3; общая площадь 45,0 кв.м, этаж № 01; кадастровый номер: 50:45:0..., путем продажи с публичных торгов с установлением начальной стоимости равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости, определенной в отчете оценщика, а именно: в размере 1 884 000 руб. 00 коп.

Арбитражный сбор в размере 50 000 руб. оплачен истцом на личный банковский счет Кравцова А.В., что подтверждается платежным поручением от 26.07.2021 г. № 000112.

Истец в судебном заседании подержал заявленные иски 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.

Руководствуясь разъяснениями Пленума Верховного Суда РФ, изложенными в Постановлении от 23.06.2015 г. №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», Третейский суд не усматривает очевидного отклонения действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения.

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

15.05.2020 г. между истцом и ответчиком был заключен договор займа № б/н. Согласно п. 1.1.: *«Займодавец передает Заемщику займ, а Заемщик получает займ и обязуется возвратить Займодавцу займ и уплатить проценты за пользование займом на условиях Договора займа».*

В соответствии с п. 1.1.1. Договора займа *«сумма займа составляет - 500 000 руб. 00 коп».*

В соответствии с п. 1.1.2. Договора займа *«сумма займа предоставляется на 12 месяцев считая с даты фактической выдачи суммы займа».*

В соответствии с п. 2.1. Договора займа, *«передача суммы займа Займодавцем Заемщику производится в день подписания настоящего Договора в наличной денежной форме в валюте РФ путем передачи Займодавцем Заемщику суммы займа, указанной в пункте 1.1.1. настоящего Договора. Документом, подтверждающим факт передачи суммы займа, является собственноручно написанная Заемщиком расписка о получении полной суммы займа».*

Факт передачи Заемщику заемных денежных средств в сумме 500 000 руб. 00 коп. подтверждается распиской Ответчика от 15.05.2020 г., имеющейся в материалах дела. Оригинал представлен на обозрение.

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

В соответствии с п. 3.4. Договора займа, *«в течение всего срока пользования займом Заемщик ежемесячно оплачивает исключительно проценты за пользование займом в соответствии с графиком платежей (приложение № 2 к Договору). Сумма займа возвращается Заемщиком в конце срока пользования заёмными средствами вместе с процентами за последний процентный период».*

Таким образом, ответчик Заемщик обязался в соответствии с графиком платежей оплачивать проценты за пользование займом ежемесячно в размере 20 000 руб. 00 коп., начиная с 15.06.2020 года по 15.05.2021 года (включительно).

По утверждению истца, Ответчик произвел оплату ежемесячного платежа за пользование суммой займа по Договору займа за период с 15.05.2020 года по 15.12.2020 года на общую сумму 140 000 руб. 00 коп. В подтверждение, истец предоставил в материалы дела скриншот банковского перевода от 15.07.2020 г., 15.08.2020 г., 15.09.2020 г., 15.10.2021 г., 15.11.2021 г., 15.12.2021 г., произведенного ответчиком. Начиная с 16.12.2020 года и до настоящего времени Ответчик не произвел ни одного ежемесячного платежа.

В соответствии с подп. «а» п. 4.4.1. Договора займа, *«Займодавец имеет право потребовать полного досрочного исполнения обязательств по настоящему Договору путем предъявления письменного требования о полном досрочном возврате суммы займа,*

начисленных в соответствии с условиями настоящего договора, но неуплаченных процентов и неустойки (при наличии) при повторном нарушении срока оплаты процентов за пользование займом».

В соответствии с подп. «б» п. 4.4.1. Договора займа, «Займодавец имеет право потребовать полного досрочного исполнения обязательств по настоящему Договору путем предъявления письменного требования о полном досрочном возврате суммы займа, начисленных в соответствии с условиями настоящего договора, но неуплаченных процентов и неустойки (при наличии) при единовременной просрочке Заемщиком осуществления очередного ежемесячного на срок более чем 90 календарных дней».

Не исполнение ответчиком обязательств по выплате процентов более 7 месяцев, стало поводом для обращения с иском в третейский суд.

17.03.2021 г. Истец направил Ответчику требование почтой России о досрочном возврате суммы займа и оплате процентов. Почтовые документы представлены в материалах дела. Ответ от ответчика не поступил, задолженность не оплачена. Ответчик в заседание также не предоставил документов, подтверждающих оплату задолженности.

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 силу 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.

Частичная оплата процентов, подтверждает наличие конклюдентных действий Ответчика и указывает на существование денежных обязательств перед Истцом.

Учитывая изложенное, принимая во внимание, что Ответчик в судебное заседание не явился и не предоставил доказательства, подтверждающие оплаты задолженности, Третейский суд считает возможным удовлетворить исковые требования по взысканию основной суммы долга в размере 500 000 руб.

Истец также просит взыскать проценты за пользование кредитом, предусмотренные Договором займа, за период с 15.12.2020 года по 15.07.2021 г. в размере 140 000 руб.

В соответствии со ст. 809 ГК РФ, «1. 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.

2. Размер процентов за пользование займом может быть установлен в договоре с применением ставки в процентах годовых в виде фиксированной величины, с применением ставки в процентах годовых, величина которой может изменяться в зависимости от предусмотренных договором условий, в том числе в зависимости от изменения переменной величины, либо иным путем, позволяющим определить надлежащий размер процентов на момент их уплаты».

Согласно п. 3.4. Договора займа: *«в течение всего срока пользования займом Заемщик ежемесячно оплачивает исключительно проценты за пользование займом в соответствии с графиком платежей (приложение № 2 к Договору)».*

Согласно приложения № 2 к Договору займа, ежемесячный платеж процентов составляет 20 000 руб.

Третейский суд проверил расчет процентов, изложенных в исковом заявлении и считает их верными.

Учитывая изложенное, принимая во внимание, что Ответчик в судебное заседание не явился и не предоставил доказательства, подтверждающие оплаты задолженности или процентов, Третейский суд считает возможным удовлетворить искивые требования по взысканию задолженности по процентам в размере 140 000 руб.

Истец просит взыскать с ответчика 15 000 руб. 00 коп. договорного штрафа за нарушение сроков оплаты процентов и 472 500 руб. 00 коп. пени за период с 15.12.2020 г. по 23.07.2021 г.

В соответствии с п. 5.3. Договора займа, *«при нарушении сроков уплаты, начисленных за пользование займом процентов, Заемщик уплачивает Займодавцу неустойку в виде единовременного штрафа в размере 3 % от суммы займа и пени в размере 0,5 % от суммы займа за каждый календарный день просрочки до даты поступления просроченного платежа непосредственно Займодавцу (включительно)».*

Третейский суд проверил расчет штрафа и процентов, изложенных в исковом заявлении и считает его верным.

Учитывая изложенное, принимая во внимание, что Ответчик в судебное заседание не явился и не предоставил доказательства, подтверждающие оплаты задолженности или процентов, Третейский суд считает возможным удовлетворить искивые требования по взысканию штрафа в размере 15 000 руб. и пени в размере 472 500 руб. 00 коп.

Истец просит взыскать с ответчика проценты за пользование займом по Договору займа № б/н от 15.05.2020 г. за период с 16.07.2021 года по день фактической оплаты всей суммы займа (основного долга), исходя из 20 000 руб. 00 коп. за месяц.

В соответствии с ч. 6 ст. 809 ГК РФ, *«В случае возврата досрочно займа, предоставленного под проценты в соответствии с пунктом 2 статьи 810 настоящего Кодекса, займодавец имеет право на получение с заемщика процентов по договору займа, начисленных включительно до дня возврата суммы займа полностью или ее части».*

Согласно п. 3.4. Договора займа: *«в течение всего срока пользования займом Заемщик ежемесячно оплачивает исключительно проценты за пользование займом в соответствии с графиком платежей (приложение № 2 к Договору)».*

Согласно приложения № 2 к Договору займа, ежемесячный платеж процентов составляет 20 000 руб.

Учитывая изложенное, принимая во внимание, что Ответчик в судебное заседание не явился и не предоставил доказательства, подтверждающие оплаты задолженности или процентов, Третейский суд считает возможным удовлетворить искивые требования по взысканию процентов за пользование займом за период с 16.07.2021 года по день фактической оплаты всей суммы займа (основного долга), исходя из суммы 20 000 руб. за месяц.

Истец просит взыскать с ответчика пени в соответствии с п. 5.3. Договора займа № б/н от 15.05.2020 г. за период с 24.07.2021 года по день фактической оплаты всех просроченных платежей по договору займа, исходя из пени в размере 0,5 % от суммы займа за каждый календарный день просрочки до даты поступления всех просроченных платежей непосредственно Займодавцу.

В пункте 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» даны разъяснения о том, что, по смыслу статьи 330 ГК РФ, истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредиторю 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.

В соответствии с п. 5.3. Договора займа № б/н от 10.07.2020 года, *«при нарушении сроков уплаты, начисленных за пользование займом процентов, Заемщик уплачивает Займодавцу неустойку в виде единовременного штрафа в размере 3 % от суммы займа и пени в размере 0,5 % от суммы займа за каждый календарный день просрочки до даты поступления просроченного платежа непосредственно Займодавцу (включительно)»*.

Учитывая изложенное, принимая во внимание, что Ответчик в судебное заседание не явился и не предоставил доказательства, подтверждающие оплаты задолженности или процентов, Третейский суд считает возможным удовлетворить искимые требования по взысканию пени за период с 24.07.2021 года по день фактической оплаты всех просроченных платежей, исходя из 0,5 % от суммы займа за каждый календарный день просрочки до даты поступления просроченного платежа непосредственно Займодавцу (включительно).

Удовлетворяя требования истца в отношении пени, с учетом отсутствия соответствующего ходатайства от ответчика, Третейский суд не находит основания для применения к ним ст. 333 ГК РФ.

Обратить взыскание на заложенное по договору об ипотеке (залоге) 1/2 (одной второй) доли квартиры № б/н от 15.05.2020 года имущество, принадлежащее Борулеву Алексею Анатольевичу на праве общей долевой собственности 1/2 (одну вторую) долю квартиры, находящуюся по адресу: Московская область, город К..., улица Т..., дом 4, квартира 3; общая площадь 45,0 кв.м, этаж № 01; кадастровый номер: 50:45:..., путем продажи с публичных торгов с установлением начальной стоимости равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости, определенной в отчете оценщика, а именно: в размере 1 884 000 руб. 00 коп.

Третейский суд 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 ГК 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 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 500 000 руб., процентов в размере 140 000 руб., штрафа в размере 15 000 руб., пени в размере 472 500 руб. Всего на сумму 1 127 500 руб.

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

В материалы дела предоставлен Договор об ипотеке 1/2 (одной второй) доли квартиры № 6/н от 15.05.2020 года, удостоверенный нотариусом города Москвы К... Г... Е... 15.05.2020 года. Зарегистрировано в реестре № 77/2.....

Согласно п. 1.1. Договора об ипотеке, в обеспечение надлежащего исполнения своих обязательств возникших из Договора займа № 6/н от 15.05.2020 года, заключенного в городе Москве между Истцом и Ответчиком на сумму 500 000 руб. 00 коп. сроком на 12 месяцев до 15.05.2021 года с погашением суммы займа и уплатой процентов в размере 48 процентов годовых Ответчик передал в залог Истцу принадлежащую Ответчику на праве общей долевой собственности 1/2 долю квартиры, находящуюся по адресу: Московская

область, город К...., улица Т...., дом 4, квартира 3, общей площадью 45,0 кв.м., этаж – 01. Кадастровый номер: 50:4.....

Согласно представленной Выписке из ЕГРН, регистрация ипотеки по Договору об ипотеке совершена 21.05.2020 года, номер регистрации: 50:45:..... Залогодержателем доли ответчика является истец.

В соответствии с п. 4.2.5. Договора об ипотеке, *«Истец вправе обратиться с иском о взыскании на предмет залога при неисполнении Залогодателем (Ответчиком) требований Залогодержателя (Истца) в случаях, установленных в п. 4.2.4 настоящего Договора».*

В соответствии с п. 6.11. Договора об ипотеке, *«ипотекой по настоящему Договору обеспечиваются обязательства Залогодателя (Ответчика) перед Залогодержателем (Истцом) в том объеме, в каком они будут существовать к моменту фактического удовлетворения, включая уплату суммы займа, процентов за пользование Заемом, просроченной задолженности, неустойки (штрафов, пеней) согласно Договору займа, а также возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество и его реализацией, и иные убытки, причиненные Залогодержателю (Истцу) вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Договору займа».*

В соответствии с п. 7.1. Договора об ипотеке, *«основанием обращения взыскания на предмет залога признается неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств по Договору займа, а также иные случаи, предусмотренные законом, Договором займа и настоящим Договором».*

В материалах дела представлен Отчет № 1213-Д/21 об оценке рыночной стоимости. В соответствии с отчетом, стоимость заложенной доли Ответчика в жилом помещении (стр. 4 указанного отчета), назначение: жилое помещение, общая площадь 45 кв.м, этаж № 01, кадастровый номер 50:45:....., адрес объекта: Московская область, город К...., улица Т....., дом 4, квартира 3 составляет 2 355 000 руб. 00 коп.

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

В соответствии с подп. 4 п. 2 ст. 54 Федерального закона от 16.07.1998 № 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. Особенности определения начальной продажной цены заложенного имущества устанавливаются пунктом 9 статьи 77.1 настоящего Федерального закона».*

Размер начальной продажной цены заложенного имущества устанавливается из требований истца, из Отчета оценки, и из Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и составляет 1 884 000 рублей.

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

Истец просит взыскать с ответчика судебные расходы общей сумме 52 387 руб. 04 коп., из которых: 50 000 руб. 00 коп. – расходы на оплату суммы арбитражного сбора; 2 000 руб. 00 коп. – расходы на оплату услуг нотариуса по оформлению доверенности; 387 руб. 04 коп. – почтовые расходы по направлению претензии.

Расходы по оплате арбитражного сбора относятся на ответчика в порядке ст. 22 ФЗ «Об арбитраже (третейском разбирательстве в РФ)».

Расходы на оплату услуг нотариуса по оформлению доверенности в размере 2 000 руб. 00 коп. подтверждаются соответствующей записью в нотариальной доверенности от 18.05.2021 г. № 77 АГ 6961380.

Расходы по направлению претензии в размере 387 руб. 04 коп. подтверждаются квитанцией № 192326 от 17.03.21 г.

Учитывая изложенное, требования истца заявлены правомерно и подлежат удовлетворению в полном объеме.

В соответствии с ч. 4 ст. 425 ГПК РФ: При рассмотрении дела в судебном заседании суд устанавливает наличие или отсутствие предусмотренных статьей 426 настоящего Кодекса оснований для отказа в выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда путем исследования представленных в суд доказательств в обоснование заявленных требований и возражений, **но не вправе переоценивать обстоятельства, установленные третейским судом, либо пересматривать решение третейского суда по существу.**

На основании ст. ст. 12, 309, 310, 807, 808, 810, 361, 363, 329-350 ГК РФ, и, руководствуясь Главой 6 ФЗ-382, «Третейский суд, образованный сторонами для разрешения конкретного спора, в составе единоличного арбитра Кравцова А.В.».

РЕШИЛ:

1. Исковые требования Р... удовлетворить в полном объеме.

2. Взыскать с Б.... (дата рождения: 01 июня 1971 года, место рождения:, паспорт гражданина РФ:, выданный ТП № 1 ОУФМС России по Московской обл. по городскому округу К... 22 июля 2016 года, код подразделения адрес регистрации: 141074, Московская обл., гор. К..., ул. Т..., д. 4, кв. 3, ИНН:, СНИЛС:) в пользу Р.... (дата рождения: 03 августа ... года место рождения: паспорт гражданина РФ: ..., выданный отделом УФМС России по гор. Москве по району ..., код подразделения ... адрес регистрации: ..., ИНН: ...) по договору займа № б/н от 15.05.2020 года.:

- 500 000 руб. - основной долг,

- 140 000 руб - проценты за пользование займом за период с 15.12.2020 года по 15.07.2021 года.

- 15 000 руб. – штраф,

- 472 500 руб. - пени за период с 16.01.2021 года по 23.07.2021 года.

3. Взыскать с Б... в пользу Р.. проценты за пользование займом за период с 16.07.2021 года по день фактической оплаты всей суммы займа (основного долга) по договору займа № б/н от 15.05.2020 года, исходя из суммы 20 000 руб. за месяц.

4. Взыскать с Б.... в пользу Р.... пени в соответствии с п. 5.3. Договора займа № б/н от 15.05.2020 г. за период с 24.07.2021 года по день фактической оплаты всех просроченных платежей по договору займа № б/н от 15.05.2020 года, исходя из 0,5 % от суммы займа за каждый календарный день просрочки до даты поступления просроченного платежа непосредственно Займодавцу (включительно)

5. Взыскать с Б... в пользу Р....:

- 50 000 руб. 00 коп. – расходов на оплату суммы арбитражного сбора.

- 2 000 руб. 00 коп. – расходов на оплату услуг нотариуса по оформлению доверенности.

- 387 руб. 04 коп. – почтовых расходов по направлению претензии.

6. Обратить взыскание на заложенное по договору об ипотеке (залоге) 1/2 (одной второй) доли квартиры № б/н от 15.05.2020 года имущество, принадлежащее на праве собственности Алексею Анатольевичу на праве общей долевой собственности 1/2 (одну вторую) долю квартиры, находящуюся по адресу: Московская область, город К..., улица Т..., дом 4, квартира 3; общая площадь 45,0 кв.м, этаж № 01; кадастровый номер: 50:....., путем продажи с публичных торгов с установлением начальной стоимости равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости, определенной в отчете оценщика, а именно: в размере 1 884 000 руб. 00 коп.

7. В соответствии с арбитражным соглашением, подписанным сторонами, решение третейского суда окончательно. Вступает в законную силу немедленно с даты принятия, подлежит немедленному исполнению.

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

Из определения от 30.10.2021 г. по делу 02-412701/21 Останкинского районного суда города Москвы:

«Таким образом, бремя доказывания обстоятельств, указанных в ст. 426 ГПК РФ, лежит на стороне третейского разбирательства, против которой принято решение третейского суда.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу, что поскольку ответчик в судебное заседание о рассмотрении вопроса о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда не явился, доказательств того, что не был уведомлен должным образом об избрании третейского судьи и третейском разбирательстве суду не предоставил, постольку у суда не имеется оснований для отказа истцу в удовлетворении его заявления».

Пресс-служба Союза третейских Судов