



Дело № 2-80/2017
РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

31 марта 2017 года Чертановский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Рыбиной Н.М., при секретаре Поляковой М.А., с участием адвоката Камалдинова В.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ПАО «РОСБАНК» к Барановой Н.В. об обращении взыскания на объект недвижимости,

УСТАНОВИЛ:

Истец – ПАО «РОСБАНК» в редакции уточненного в порядке ст. 39 ГПК РФ искового заявления обратились в суд к ответчику Барановой Н.В., просили обратить взыскание на двухэтажное строение, расположенное на заложенном земельном участке площадью 1260 кв.м., с кадастровым номером 50:12:0070126:0016, расположенном по адресу: Московская область, Мытищинский район, деревня Никульское, участок 125а., установив начальную продажную стоимость. В обоснование своих требований истец указал, что 03 апреля 2014 года вступило в законную силу решение Чертановского районного суда г. Москвы по иску ОАО АКБ «РОСБАНК» к Барановой Н.В., Добровольскому В.С. о взыскании задолженности по кредитному договору и обращении взыскания на заложенное имущество. Судом было обращено взыскание на предмет залога по договору об ипотеке - земельный участок общей площадью 1260 кв.м., с кадастровым номером 50:12:0070126:0016, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, деревня Никульское, участок 125а. При этом, судом установлена начальная продажная цена заложенного имущества в размере 6 826 400 рублей. Однако в ходе рассмотрения указанного гражданского дела, при составлении отчета об оценке предмета залога, с целью установить начальную продажную стоимость, было установлено, что на вышеуказанном земельном участке обнаружено незарегистрированное двухэтажное строение. Одним из основных принципов земельного законодательства, закрепленных в ст. 1 Земельного кодекса РФ, является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков. Из существа данного принципа следует, что здание (сооружение), расположенное на земельном участке, неразрывно с ним связано и не может существовать без земельного участка. В соответствии со ст. 65 Федерального закона №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» на земельном участке, заложенном по договору об ипотеке, залогодатель вправе без согласия залогодержателя возводить в установленном порядке здания или сооружения, если иное не предусмотрено договором об ипотеке. Если иное не предусмотрено договором об ипотеке, ипотека распространяется на эти здания и сооружения, а являясь неотделимыми друг от друга объектами, обращение взыскания, с установлением начальной продажной цены для последующей реализации на публичных торгах лишь одного земельного участка, делает неисполнимым решение суда от 05 марта 2014 года в части обращения взыскания на предмет залога. В связи с чем, истец полагает, что взыскание обращается на все объекты недвижимого имущества, размещенные на земельном участке площадью 1260 кв.м., с кадастровым номером 50:12:0070126:0016, расположенном по адресу: Московская область, Мытищинский район, деревня Никульское, участок 125а., запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество № 50-50-12/048/2007-327 от 05 сентября 2007 года (л.д. 3-4, 198-199).

Истец - ПАО «РОСБАНК» явку в судебное заседание своего представителя не обеспечили, извещены, о причинах неявки своего представителя суду не сообщили,

ходатайств не заявили, ранее представили в материалы дела заявление о рассмотрении дела в свое отсутствие (л.д. 7).

Ответчик Баранова Н.В. и её представитель по доверенности и по ордеру – адвокат Камалдинов В.В., представляющий также по доверенности интересы третьего лица Добровольского В.С., в судебном заседании с иском не согласились по основаниям, изложенным в письменных возражениях (л.д. 161-163, 207-212), пояснили, что предмет залога является конкретное имущество – земельный участок, жилой дом предметом залога не является, что уже было предметом судебного исследования, кроме того, стоимость жилого дома составляет 23 830 000 рублей, что является несоразмерным размеру имеющегося у ответчика долга, на который обращено взыскание.

Третье лицо Добровольский В.С. в судебное заседание не явился, обеспечил явку своего представителя.

В связи с чем, а также на основании ст. 167 ГПК РФ, суд посчитал возможным рассмотреть дело при обозначенной явке.

Суд, выслушав ответчика, представителя ответчика и третьего лица, исследовав письменные материалы дела, находит исковые требования не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в статье 1 устанавливает, что по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом. Общие правила о залоге, содержащиеся в Гражданском кодексе Российской Федерации, применяются к отношениям по договору об ипотеке в случаях, когда указанным Кодексом или настоящим Федеральным законом не установлены иные правила.

Статья 8 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» устанавливает, что договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении договоров, а также положений настоящего Федерального закона.

Статья 9 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» - «Содержание договора об ипотеке» - содержит обязательную норму – «1. В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой. 2. Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием».

Согласно статье 334 ГК РФ в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя).

Статья 334.1 ГК РФ устанавливает, что залог между залогодателем и залогодержателем возникает на основании договора.

При этом согласно п. 1 ст. 339 ГК РФ в договоре залога должен быть указан предмет залога.

Статья 349 ГК РФ устанавливает, что обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по решению суда.

В судебном заседании установлено и не подлежит оспариванию сторонами при рассмотрении настоящего гражданского дела (ч. 2 ст. 61 ГПК РФ), что между истцом (коммерческим акционерным банком «Банк Сосьете Женераль Восток» закрытое акционерное общество, правопреемником которого и является истец) и ответчиком

Барановой Н.В. 29 августа 2007 года был заключён договор о предоставлении кредита физическому лицу (Барановой Н.В.) в размере 265 000 долларов США для приобретения земельного участка.

Согласно пункта 1.3. данного договора надлежащее исполнение Заемщиком обязательств по договору обеспечивается ипотекой Земельного участка.

Согласно указанного договора и кредитор и заемщик определили залоговую стоимость земельного участка в размере 356 832 доллара США, эквивалентную 9 161 768, 65 рублям РФ, указав, что залоговая стоимость подтверждается отчётом об оценке № Н-708166/10 от 21.08.2007 года.

05 марта 2014 года решением Чертановского районного суда города Москвы по гражданскому делу по иску АКБ «Росбанк» к Барановой Н.В., Добровольскому В.С. о взыскании задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество иски были удовлетворены, суд решил «взыскать солидарно с Барановой Надежды Викторовны, Добровольского Валентина Станиславовича в пользу АКБ «Росбанк» (ОАО) задолженность по кредитному договору в размере 182 082, 01 долларов США и расходы по оплате государственной пошлины в размере 36 400, 68 рублей. Обратить взыскание на земельный участок общей площадью 1260 кв.м., с кадастровый номер 50:12:0070126:0016, расположенный по адресу Московская область, Мытищинский район, деревня Никульское, участок 125а, принадлежащий Барановой Надежде Викторовне, установив начальную продажную стоимость заложенного имущества в 6 826 400 рублей.» (л.д. 30-31).

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 мая 2014 года решение Чертановского районного суда г. Москвы от 05 марта 2014 года - изменено в части суммы взыскания с Барановой Н.В., Добровольского В.С. в пользу АКБ «Росбанк» и госпошлины:

«Резолютивную часть решения изложить в следующей редакции.

Взыскать солидарно с Барановой Надежды Викторовны, Добровольского Валентина Станиславовича в пользу АКБ «Росбанк» (ОАО) задолженность по кредитному договору, текущий основной долг - 126 039,26 долларов США; текущие проценты - 185,61 долларов США; просрочка по основному долгу - 7 329,02 доллара США; пени, начисленные на просроченный основной долг - 10 000 долларов США; просроченные проценты - 3 510, 46 долларов США; пени, начисленные на просроченные проценты - 3 000 долларов США. по курсу ДБ РФ на день исполнения решения суда.

Взыскать с Барановой Надежды Викторовны в пользу АКБ «Росбанк» (ОАО) госпошлину в размере 18 109 руб. 88 коп.

Взыскать с Добровольского Валентина Станиславовича в пользу АКБ «Росбанк» (ОАО) госпошлину в размере 18 109 руб. 88 коп.

Обратить взыскание на земельный участок общей площадью 1 260 кв.м., кадастровый номер 50:12:00700126:0016, расположенный по адресу Московская область, Мытищинский район, дер. Никульское, участок 125а, принадлежащий Барановой Н.В., установить начальную продажную стоимость заложенного имущества в размере 6 826 400 рублей.» (л.д. 84-88).

При этом судом апелляционной инстанции в тексте апелляционного определения от 26 мая 2014 года было указано, что жилой дом, на который ссылаются стороны, не является предметом залога и предметом исковых требований об обращении взыскания, в связи с чем, оснований для обращения взыскания на жилой дом не имеется. Доводы жалоб о наличии на земельном участке жилого дома, судьба которого неразрывно связана с земельным участком, что делает неисполнимым решение суда в части обращения взыскания, судебная коллегия находит несостоятельными, поскольку они направлены на иное неверное толкование закона.

Статья 13 ГПК РФ устанавливает, что вступившие в законную силу судебные постановления, а также законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и

обращения судов являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

Часть 2 статьи 61 ГПК РФ содержит обязательную норму, согласно которой обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

Таким образом, истец, обосновывая свои исковые требования, указывает обстоятельства, которые уже являлись предметом судебного исследования и которым была дана судом оценка, результаты которой изложены во вступившем в законную силу судебном акте.

В связи с изложенным, суд находит заявленные истцом в рамках настоящего гражданского дела исковые требования направленными на изменение состоявшегося по спору с участием тех же лиц и вступившего в законную силу судебного постановления и соглашается с доводами стороны ответчика, приведенными в письменных возражениях, о злоупотреблении истцом правом, что недопустимо в силу ст. 10 ГК РФ.

В соответствии с п.п. 1-2 ст. 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В случае несоблюдения требований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом.

Как следует из разъяснений Пленума Верховного Суда РФ, данных в п. 1 Постановления от 23 июня 2015 г. N 25 «О применении судами некоторых положений Раздела I Части первой ГК РФ» поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения. В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, явно свидетельствующие о таком недобросовестном поведении, даже если стороны на них не ссылались (статья 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ), статья 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ)).

Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны (пункт 2 статьи 10 ГК РФ).

Согласно свидетельства о праве собственности (л.д. 56) ответчик Баранова Н.В. с 20 сентября 2013 года является собственником жилого дома по адресу: Московская область, Мытищинский район, д. Никульское, ул. Цветочная, д. 2.

13 октября 2016 года определением суда по ходатайству стороны истца по делу назначена судебно-оценочная экспертиза стоимости жилого дома по адресу: Московская область, Мытищинский район, д. Никульское, ул. Цветочная, д. 2 (л.д. 90-91).

Согласно заключения эксперта стоимость жилого дома по адресу Московская область, Мытищинский район, д. Никульское, ул. Цветочная, д. 2, составляет 23 830 000 рублей (л.д. 120-152).

По смыслу ст. 11 ГК РФ защите подлежит только нарушенное или оспоримое право, которое реально существует и закреплено в законе.



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТНАЯ СУДОВАЯ ПАЛАТА
№ 2
В.С.
Подпись

Согласно части 1 статьи 3 Гражданского процессуального кодекса РФ заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Статья 56 ГПК РФ устанавливает, что каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Недоказанность истцом своих требований является самостоятельным основанием для отказа в настоящем иске.

Истцом суду не было представлено никаких доказательств в обоснование своих требований, кроме состоявшихся судебных решений, которые в силу принципа правовой определенности не могут быть изменены путем нового обращения в суд.

В материалах дела отсутствуют достоверные доказательства размера долга ответчика Барановой Н.В. по вступившему в законную силу решению суда, а также доказательства невозможности его исполнения.

Согласно части 3 статьи 196 ГПК РФ суд принимает решение по заявленным истцом требованиям, оснований для выхода за которые суд в данном случае не находит.

Суд учитывает, что истцом заявлено требование об обращении взыскания на объект недвижимости - двухэтажное строение, расположенное на заложенном земельном участке площадью 1260 кв.м., с кадастровым номером 50:12:0070126:0016, расположенном по адресу: Московская область, Мытищинский район, деревня Никульское, участок 125а.

Согласно имеющимся в материалах дела доказательствам, аналогичным имевшимся в материалах ранее рассмотренного судом дела, ответчику не принадлежит двухэтажное строение по адресу: Московская область, Мытищинский район, деревня Никульское, участок 125а, а принадлежит жилой дом по адресу: Московская область, Мытищинский район, д. Никульское, ул. Цветочная, д. 2, исковые требования в отношении которого в течение длительного периода производств по настоящему делу истцом не заявлялись, несмотря на известность данных обстоятельств истцу.

В связи с изложенным, суд находит заявленные истцом исковые требования незаконными и необоснованными, а потому не подлежащим удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований ПАО «РОСБАНК» к Барановой Н.В. об обращении взыскания на объект недвижимости – двухэтажное строение, расположенное на заложенном земельном участке площадью 1 260 кв.м. с кадастровым номером 50:12:0070126:0016 по адресу: Московская область, Мытищинский район, деревня Никулинское, участок 125а, с установлением начальной продажной стоимости – отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.



Решение суда в окончательной форме изготовлено 14 апреля 2017 года.