

В Октябрьский районный суд г.Владимира
600005, РФ, Владимирская область,
г.Владимир, Октябрьский пр-т, 40
от С.,

600000,г.Владимир, XXXXXX

Заинтересованные лица: Судебный пристав-исполнитель

ОСП Октябрьского района г.Владимира

УФМС России по Владимирской области

Ш.,

600025,г.Владимир,ул.Горького,д.2-а

Акционерный коммерческий банк «XXX»

119180,г.Москва,XXXX

по гражданскому делу №XXX

по иску ПАО АКБ «XXX»

к С.

ЗАЯВЛЕНИЕ

об изменении порядка исполнения решения суда

XXXX года между ПАО АКБ «XXXX» (Залогодержатель) и С. (Залогодатель) был заключён договор залога недвижимого имущества (ипотеки) № 3230-3 в обеспечение исполнения обязательств ООО «XX» (Заёмщик) перед ПАО АКБ «XXXX» (Кредитор) по кредитному договору от XXXX года № 3230-К, в соответствии с которым Кредитор открыл Заёмщику кредитную линию с лимитом задолженности в размере 4 500 000 руб. под 24% годовых сроком до 06.02.2017 включительно.

В соответствии с договором залога недвижимого имущества (ипотеки) № 3230-3 С. передала ПАО АКБ «XXXX» недвижимое имущество и земельные участки:

- нежилое одноэтажное здание (Здание -1), общая площадь 120,7кв.м, адрес объекта: Владимирская область, XXXXXXXX;
- жилое 2-хэтажное здание (Здание -2) общей площадью 171,1 кв.м., адрес объекта: Владимирская область, XXXXXXXX;
- жилое 2-х этажное здание (Здание -3) общей площадью 44 кв.м., адрес объекта: Владимирская область, XXXXXXXX;

- земельный участок (Земельный участок -1), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: садоводство, общая площадь 1 401 кв.м., адрес объекта: Владимирская область, XXXXX;

- земельный участок (Земельный участок -2), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: садоводство, общая площадь 879 кв.м., адрес объекта: Владимирская область, XXXXXX;

Здание -1 расположено на Земельном участке- 1; Здание -2 расположено на Земельном участке -2; Здание -3 расположено на Земельном участке – 1.

По соглашению сторон общая залоговая стоимость (оценка) Предмета ипотеки составила 4 500 000 рублей (четыре миллиона пятьсот тысяч рублей), в том числе:

- залоговая стоимость (оценка) Здания-1 составила 600 000 (шестьсот тысяч рублей);

- залоговая стоимость (оценка) Здания-2 составила 2 880 000 рублей (два миллиона восемьсот восемьдесят тысяч рублей);

- залоговая стоимость (оценка) Здания-3 составила 60 000 рублей (шестьдесят тысяч рублей);

- залоговая стоимость (оценка) Земельного участка - 1 составила 600 000 рублей (шестьсот тысяч рублей);

- залоговая стоимость (оценка) Земельного участка - 2 составила 360 000 рублей (триста шестьдесят тысяч рублей).

Предмет ипотеки (здания 1,2,3; земельные участки 1,2) был оставлен во владении и пользовании залогодателя С.

XXXX года Таганским районным судом города Москвы было рассмотрено гражданское дело № XXXX по иску ПАО АКБ «XXXX» к ООО «XXXX», ООО «XXXX» и С. о взыскании задолженности по кредитному договору и обращения взыскания на заложенное имущество.

В соответствии с решением Таганского районного суда г.Москвы подлежит солидарному взысканию с ООО «XXXX», ООО «XXXX» и С. в пользу ПАО АКБ «XXX» задолженность по кредитному договору в размере 4 956 374 рубля 80 коп.(4 500 000 руб.- сумма задолженности по основному долгу; 234 00 руб. – неустойка по основному долгу; 200 631 руб.17 коп. – сумма задолженности по процентам; 21 743 руб. 63 коп. – неустойка по процентам); расходы по уплате государственной пошлины в размере 32 982 руб., а всего взыскать 4 989 356 руб. 80 коп.

Также взыскать со С. в пользу ПАО АКБ «XXXXX» расходы по уплате государственной пошлины в размере 6 000 руб. и обратить взыскание на заложенное имущество по договору залога:

- нежилое одноэтажное здание, общая площадь 120,7 кв.м, адрес объекта: Владимирская область, XXXXXXXXXX, с последующей продажей заложенного недвижимого имущества

с публичных торгов с объявлением начальной продажной цены в размере 600 000 руб. (шестьсот тысяч рублей);

- жилое 2-х этажное здание общей площадью 171,1 кв.м., адрес объекта: Владимирская область, XXXXXXXXXXXX, с последующей продажей заложенного недвижимого имущества с публичных торгов с объявлением начальной продажной цены в размере 2 880 000 (два миллиона восемьсот восемьдесят тысяч рублей);

- жилое 2-х этажное здание общей площадью 44 кв.м., адрес объекта: Владимирская область, XXXXXXXXXXXXXXXX, с последующей продажей заложенного недвижимого имущества с публичных торгов с объявлением начальной продажной цены в размере 60 000 руб. (шестьдесят тысяч рублей);

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: садоводство, общая площадь 1 401 кв.м., адрес объекта: Владимирская область, XXXXXXXXXXXXXXXX, с последующей продажей заложенного недвижимого имущества с публичных торгов с объявлением начальной продажной цены в размере 600 000 (шестьсот тысяч рублей);

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: садоводство, общая площадь 879 кв.м., адрес объекта: Владимирская область, XXXXXXXXXXXXXXXX, с последующей продажей заложенного недвижимого имущества с публичных торгов с объявлением начальной продажной цены в размере 360 000 руб. (триста шестьдесят тысяч рублей).

В соответствии с апелляционным определением Московского городского суда от XXXXXXXXXX года решение Таганского районного суда г.Москвы от XXXXXXXXXX оставлено без изменения, а апелляционная жалоба ответчиков ООО «XXXX» (единственный участник и директор С.), ООО «XXXX» (единственный участник и директор С.), С. без удовлетворения.

XXXX года судебным приставом-исполнителем ОСП XXX района г.Владимира Ш. на основании исполнительного листа ФС № 010084238 от XXXX года было вынесено постановление о возбуждении исполнительного производства № XXXXX-ИП.

В рамках исполнительного производства судебным приставом-исполнителем ОСП XXXX района г.Владимира Ш.Е.Э. составлен акт о наложении ареста (описи имущества) от XXXX.

Согласно Акта аресту подвергнуто указанное в резолютивной части решения Таганского районного суда г.Москвы от XXXXX года имущество, которое оценено в 4 500 000 рублей.

Постановлением ОСП XXXXX района г.Владимира от XXXX года произведён арест имущества С.

Постановлением ОСП XXXX района г.Владимира от XXXX названное выше имущество С. передано на торги.

XXXX года Октябрьским районным судом г.Владимира (дело № 2-XXXX) было рассмотрено административное исковое заявление С.

В соответствии с судебным решением от XXXX о принятии мер предварительной защиты Октябрьский районный суд г.Владимира определил приостановить исполнительное производство № XXXX-ИП от XXX до вступления в законную силу решения по настоящему делу.

Рассмотрение частной жалобы на определение суда от XXXX во Владимирском областном суде назначено на XXXXX года.

Между тем, с момента заключения договора недвижимого имущества (ипотеки) № 3230-3 в обеспечение исполнения обязательств ООО «XXX» (Заёмщик) перед ПАО АКБ «XXX» (Кредитор) по кредитному договору от XXXX года № 3230-К, в котором залоговая стоимость была определена в размере 4 500 000 рублей, прошло более трех лет. За три года рыночная стоимость указанного в договоре залогового имущества: зданий и земельных участков, существенно изменилась в сторону увеличения.

Кроме того, на момент заключения договора залога № 3230-3 от XXXX года между ПАО АКБ «XXXX» (Залогодержатель) и С. (Залогодатель) на объекте ипотеки (Земельный участок -1) были расположены объекты недвижимости: комплекс барбекю и подсобные помещения (строения), которые выполнены на фундаменте, прочно связаны с землёй и являются частью единого дачного комплекса, но которые не были оценены и включены в предмет ипотеки по согласию сторон из-за отсутствия на тот момент правоустанавливающих документов.

В настоящее время комплекс барбекю имеет назначение, как одноэтажное сооружение вспомогательного использования, общей площадью 11,2 кв.м. по адресу: Владимирская область, XXXXX. Право на объект недвижимости зарегистрировано 13.06.2018.

Хозяйственная постройка, нежилое одноэтажное здание общей площадью 19,5 кв.м., расположено по адресу: Владимирская область, XXXXXXX. Право на объект недвижимости зарегистрировано 22.05.2018.

Согласно подп.2 п.4 ст.35 Земельного кодекса РФ не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Таким образом, реализация земельного участка, расположенного по адресу: Владимирская область, МО г.Владимир (городской округ), XXXXXX, без имеющихся на нем объектов недвижимости – комплекса барбекю и хозяйственной постройки, нарушит запрет, установленный федеральным законодательством.

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке от XXXX между заказчиком С. и исполнителем ООО «XXX» (г.Владимир, ул.XXX, тел.(4922) XXXX) был составлен отчёт № 240/2018 от 18.06.2018 г. об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Владимирская область, XXXXX.

Как следует из отчёта, проведённые расчёты и анализ позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки составляет

7 316 000 (семь миллионов триста шестнадцать) рублей, в том числе: комплекс барбекю – 417 000 рублей; хозяйственная постройка – 78 000 рублей.

Исполнить решение Таганского районного суда города Москвы от XXXXX (гражданское дело № 2-XXX) (вступило в законную силу апелляционным определением Московского городского суда от XXXX года) о солидарном взыскании с ООО «XXX» (единственный участник и директор С.), ООО «XXXX» (единственный участник и директор С.) и С. в пользу ПАО АКБ «XXXX» задолженность по кредитному договору в размере 4 956 374 рубля 80 коп., расходы по уплате государственных пошлин в размере 38 982руб., а всего взыскать 4 995 356 руб. 80 коп. невозможно по следующим обстоятельствам:

С., не замужем, имеет на иждивении 3-х несовершеннолетних детей (2009, 2012, 2015 г.р.); получает пособие по уходу за детьми; имеет ежемесячный доход _____.

В собственности С. находилось имущество, являющееся предметом ипотеки по договору залога, оценённое на момент заключения договора XXX года в сумму 4 500 000 рублей и переданное на торги с такой же первоначальной стоимостью 19.02.2018, т.е. по истечению более 3-х лет с момента заключения договора.

Имущества, на которое может быть обращено взыскание для погашения задолженности перед ПАО АКБ «XXXX», превышающего сумму 4 500 000 руб., С. не имеет.

Кроме того, в соответствии с ст.87 ФЗ-229 от 19.09.2007 «Об исполнительном производстве», если имущество должника, за исключением переданного для реализации на торгах, не было реализовано в течение одного месяца со дня передачи на реализацию, то судебный пристав-исполнитель выносит постановление о снижении цены на пятнадцать процентов.

Если же имущество должника не было реализовано в течение одного месяца после снижения цены, то судебный пристав-исполнитель направляет взыскателю предложение оставить это имущество за собой.

При этом нереализованное имущество должника передается взыскателю по цене на двадцать пять процентов ниже его стоимости, указанной в постановлении судебного пристава-исполнителя об оценке имущества должника.

Т.е. сумма задолженности С. перед ПАО АКБ «XXXX» после реализации залогового имущества может дополнительно составить от 1 131 374 руб. до 1 581 374 руб., что для многодетной матери С. абсолютно невозможно. И это без учёта государственных пошлин и исполнительного сбора.

Для исполнения решения Таганского районного суда города Москвы от XXXX о солидарном взыскании с ООО «XXX» (единственный участник и директор С.), ООО «XXXX» (единственный участник и директор С.) и С. в пользу ПАО АКБ «XXXX» задолженности по кредитному договору в размере 4 956 374 рубля 80 коп. необходимо изменить порядок исполнения судебного решения:

Изменить начальную продажную цену заложенного имущества 4 500 000 руб., исходя из отчёта № 240/2018 от 18.06.2018 г. (исполнитель ООО «XXX») об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Владимирская область, МО г.Владимир (городской округXXXXXX).

Как следует из отчёта, проведённые расчёты и анализ позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на дату оценки составляет 7 316 000 (семь миллионов триста шестнадцать) рублей.

Передать на торги имущество, заложенное по договору ипотеки № 3230-3 от XXXXX г., с изменённой начальной продажной ценой.

Надлежащая оценка объектов ипотеки, расположенных по адресу: Владимирская область, XXXXXX, существенным образом повлияет на увеличение стоимости реализуемого имущества, позволит исполнить решение суда в полном объёме, т.к. погасит задолженность не только в пределах залоговой стоимости объектов, но и в полной мере послужит задачам и принципам исполнительного производства.

Удовлетворение заявления С. не нарушит прав взыскателя ПАО АКБ «XXXX», поскольку увеличение продажной цены имущества не влияет на существо принятого судом решения. В то же время продажа имущества по заниженной цене существенно нарушает права собственника имущества, который вправе получить оставшиеся после погашения долга денежные средства. При исполнении судебного решения подлежит соблюдению баланс интересов обеих сторон исполнительного производства.

Порядок реализации заложенного недвижимого имущества, на которое по решению суда обращено взыскание, определен Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)" в статьях 56 и 58. Указанные нормы регулируют в том числе ситуацию, когда установленная начальная продажная цена заложенного имущества существенно отличается от его рыночной стоимости на момент реализации.

Правовые нормы, регулирующие порядок реализации заложенного имущества, на которое по решению суда обращено взыскание, основаны в том числе на том, что установленная решением суда начальная продажная цена заложенного имущества, существенно отличающаяся от его рыночной стоимости на момент реализации, впоследствии может привести к нарушению прав кредитора или должника в ходе осуществления исполнительного производства.

Поэтому, если по инициативе заинтересованной стороны будут представлены доказательства, свидетельствующие о том, что рыночная стоимость имущества, являющегося предметом залога, существенно отличается от его оценки, произведенной сторонами в договоре о залоге, а также в решении суда, суд в порядке статьи 203 ГПК РФ вправе решить вопрос об изменении начальной продажной цены такого имущества в соответствии с представленными доказательствами независимо от его оценки сторонами в договоре о залоге, что не свидетельствует о переоценке обстоятельств о стоимости имущества, установленных решением суда (по материалам судебной практики Ленинградского областного суда).

Увеличение начальной продажной цены имущества в результате значительного повышения его рыночной стоимости за период с момента заключения договора залога по настоящее время имеет место и в судебной практике (напр., определение Юргинского городского суда Кемеровской области от 11 марта 2014 года по делу № 2-775/2010 (материал № 13-67/2014).

Порядок изменения начальной продажной цены имущества в случае изменения его рыночной цены законом прямо не урегулирован. Вместе с тем в соответствии с ч. 4 ст. 1 ГПК РФ в случае отсутствия нормы процессуального права, регуливающей отношения, возникшие в ходе гражданского судопроизводства, федеральные суды общей юрисдикции и мировые судьи применяют норму, регулиющую сходные отношения (аналогия закона).

Применительно к данному случаю такой нормой является ст. 434 ГПК РФ, согласно которой при наличии обстоятельств, затрудняющих исполнение судебного постановления или постановлений иных органов должник, вправе поставить перед судом, рассмотревшим дело, или перед судом по месту исполнения судебного постановления вопрос об изменении способа и порядка исполнения судебного решения. Такие заявления сторон рассматриваются в порядке, предусмотренном ст. 203 ГПК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст.203, ст.434 ГПК РФ,

Прошу:

1.Изменить порядок исполнения решения Таганского районного суда города Москвы от ХХХХХ (гражданское дело № ХХХХ) (вступило в законную силу апелляционным определением Московского городского суда от ХХХХ года) о солидарном взыскании с ООО «ХХХХ» (единственный участник и директор С.), ООО «ХХХХ» (единственный участник и директор С.) и С. в пользу ПАО АКБ «ХХХХ» задолженность по кредитному договору в размере 4 956 374 рубля 80 коп., а именно:

изменить начальную продажную цену заложенного имущества 4 500 000 руб., исходя из отчёта № 240/2018 от 18.06.2018 г. (исполнитель ООО «ХХХХ») об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Владимирская область, ХХХХХ, и передать на торги имущество, заложенное по договору ипотеки № 3230-3 от ХХХХ г., с изменённой начальной продажной ценой.

2.Приостановить исполнительные действия по исполнительному производству № ХХХХ-ИП от ХХХХ года до вступления в законную силу судебного решения по данному заявлению.

Приложение:

- 1.Копии заявления об изменении порядка исполнения решения суда для заинтересованных лиц (2 копии).
- 2.Копия договора залога недвижимого имущества (ипотеки) № 3230-3.
- 3.Копия решения Таганского районного суда г.Москвы от ХХХХХ.
- 4.Копия апелляционного определения Московского городского суда от ХХХХ.
- 5.Копия определения Октябрьского районного суда г.Владимира от ХХХХ о принятии мер предварительной защиты.

6.Копия постановления о возбуждении исполнительного производства № XXXX-ИП от XXXX года.

7.Копия акта о наложении ареста (описи имущества)

8.Копия отчёта № 240/2018 от 18.06.2018 г. (исполнитель ООО «XXXXX») об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Владимирская область, XXXXXXXX.

9.Копия выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.06.2018.

10.Копия выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.05.2018.

Заявитель

С.