

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

КОПИЯ

06 июня 2018 года

г. Химки, Московская область

Химкинский городской суд Московской области в составе: председательствующего судьи В.А. Татарова, при секретаре Такаевой А.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2357/2018 по исковому заявлению Межрегиональной общественной организации «Юридический центр защиты потребителей» в интересах [REDACTED] к ООО «ВЕРТА», ООО «МИПРО», третье лицо КБ «РОСЭНЕРГОБАНК» (АО) в лице конкурсного управляющего Государственная корпорация Агентство по страхованию вкладов о понуждении исполнить в натуре обязательства по договору

УСТАНОВИЛ:

МОО «ЮЦЗП» в интересах [REDACTED] обратилась в суд с иском заявлением, в котором просила: обязать ООО «ВЕРТА» исполнить обязательства по договору № 3/220И от 08.04.2014 уступки прав (требований) по договору № 01-08/12 УКСЛ от 07.08.2012 об участии в долевом строительстве многоквартирного дома по строительному адресу: Московская область, г. Химки, мкр. «Планерная», жилой дом (корп. 3) о перечислении 1 804 800 рублей на погашение задолженности по кредитному договору № 2205 от 25.09.2012; понудить ООО «ВЕРТА», ООО «МИПРО» заключить с [REDACTED] соглашение к договору залога прав (требований) № 2205/ДДУ-1 от 25.09.2012, в соответствии с которым из его предмета исключаются права требования участника долевого строительства по договору № 01-08/12 УКСЛ от 07.08.2012 об участии в долевом строительстве многоквартирного дома по строительному адресу: Московская область, г. Химки, мкр. «Планерная», жилой дом (корп. 3), в части 1-комнатной квартиры № [REDACTED], расположенной в секции 3 на [REDACTED] этаже, на площадке — [REDACTED]-я (нумерация от лифта слева направо).

В обоснование иска указано, что истец [REDACTED] заключил с ООО «ВЕРТА» договор уступки прав требований участника долевого строительства, согласно которому ответчик ООО «ВЕРТА» обязалось направить полученные денежные средства на погашение кредитной задолженности, обеспеченного залогом прав требований участника долевого строительства, и совместно с КБ «РОСЭНЕРГОБАНК» подписать дополнительное соглашение к договору залога об исключении прав требований по приобретенной истцом квартире в строящемся доме. Истец оплатил уступку прав требований в полном объеме путем перечисления денежных средств на расчетный счет ООО «ВЕРТА», однако залог прав требований до настоящего времени не прекращен.

В судебном заседании представитель МОО «ЮЦЗП», действующей в интересах истца, иск поддержал в полном объеме, о вынесении заочного решения не возражал.

Истец в судебное заседание не явился, о месте и времени слушания дела надлежаще извещен в соответствии с ст. 113 ГПК РФ.

Ответчики ООО «ВЕРТА», ООО «МИПРО» в судебное заседание не

1

явились, о месте и времени слушания дела извещены надлежащим образом, доказательств уважительности неявки суду не представили.

Третье лицо в судебное заседание не явилось, о месте и времени слушания дела извещено надлежащим образом, доказательств уважительности неявки суду не представило.

При таких обстоятельствах на основании ст. 233 ГПК РФ с учетом мнения сторон по делу суд считает возможным рассмотреть дело по существу в порядке заочного производства в отсутствие ответчиков.

Изучив материалы дела, выслушав объяснения явившихся лиц, суд приходит к следующим выводам.

Согласно ст. 307 ГК РФ в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в ГК РФ. При установлении, исполнении обязательства и после его прекращения стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию.

В силу ст. 309 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии с ч. 1 ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ, другими законами или иными правовыми актами.

В соответствии с ч. 1 ст. 308.3 ГК РФ в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено ГК РФ, иными законами или договором либо не вытекает из существа обязательства.

В силу ч. 4 ст. 445 ГК РФ если сторона, для которой в соответствии с ГК РФ или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. В этом случае договор считается заключенным на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда.

Из материалов дела следует, что между застройщиком ЗАО «УКС Лавочкина» и ответчиком ООО «ВЕРТА» был заключен договор № 01-08/12 УКСЛ от 07.08.2012 об участии в долевом строительстве многоквартирного дома по строительному адресу: Московская область, г. Химки, мкр. «Планерная», жилой дом (корп. 3).

В целях финансирования данного договора долевого участия ООО «ВЕРТА» заключило с Коммерческим банком «РОСЭНЕРГОБАНК» (КБ «РЭБ») кредитный договор № 2205 от 25.09.2012 о предоставлении кредитной линии на 750 000 000 руб. В обеспечение исполнения кредитных обязательств

зом,
ени
сти
том
ву в
суд
ик)
ие,
д в
от
ика
гих
ого
ри
ны
зуг
ли
им
на,
в
ия
за
ми
эм
в
эм
К
го
о
ся
в
С
2
о
о.
О
Б
й
в

между ООО «ВЕРТА» и КБ «РЭБ» был также заключен договор залога прав (требований) № 2205/ДДУ-1, в соответствии с которым права (требования) ООО «ВЕРТА» как участника долевого строительства были обременены залогом банка.

В соответствии с п. 2.4. договора залога прав (требований) № 2205/ДДУ-1, заключенного между КБ «РЭБ» и ООО «ВЕРТА», стороны оценили предмет залога в 723 503 900 руб. Согласно приложению № 1 к договору в залог было передано 278 квартир общей площадью 15393,70 кв.м, исходя из залоговой стоимости 47000 руб. за 1 кв.м (723 503 900 руб. / 15393,70 кв.м = 47000 руб.).

08.04.2014 между ООО «ВЕРТА» и истцом [REDACTED] был заключен договор № 3/220И уступки прав (требований) по договору долевого участия, в соответствии с которым ООО «ВЕРТА» передало истцу свои права (требования) и обязанности участника долевого строительства по отношению к застройщику в части получения в собственность по окончании строительства 1-комнатной квартиры № [REDACTED]. Данный договор уступки прав (требований) прошел соответствующую государственную регистрацию.

Согласно п. 4.1 договора уступки с истцом вознаграждение cedenta ООО «ВЕРТА» за передаваемые истцу права (требования) на получение и оформление в собственность объекта долевого строительства составляет 3456000 руб.

В соответствии с п. 1.4 договора уступки ООО «ВЕРТА» гарантировало истцу, что оно в полном объеме оплатило застройщику цену объекта долевого строительства за счет кредитных средств, полученных по кредитному договору № 2205 от 25.09.2012 года, заключенному с КБ «РЭБ». При этом права (требования) по договору долевого участия, в том числе по квартире № 220, переданы в залог КБ «РЭБ» по договору залога прав (требований) № 2205/ДДУ-1 от 25.09.2012, в счет обеспечения исполнения кредитных обязательств.

Пунктом 1.5.3 договора уступки предусмотрено, что после уплаты денежных средств истцом ООО «ВЕРТА» в срок не позднее одного рабочего дня, следующего за днем поступления указанных средств на счет ООО «ВЕРТА» в банке, направит полученные денежные средства в погашение долга по кредитному договору № 2205 от 25.09.2012 в размере 1804800 руб. (38,4 кв.м x 47000 руб.), составляющую залоговую стоимость уступаемого права требования, а также истец, ООО «ВЕРТА» и КБ «РЭБ» совместно подпишут трехстороннее дополнительное соглашение к договору залога № 2205/ДДУ-1 от 25.09.2012 об исключении прав требований по квартире № [REDACTED] из предмета залога. Согласно с п. 1.6 договора уступки, с момента государственной регистрации трехстороннего соглашения, права (требования) истца по договору долевого участия считаются свободными от залоговых обязательств.

Аналогичные обязательства также установлены пп. 13 п. 9.1 кредитного договора № 2205 от 25.09.2012 и п. 3.3 договора залога № 2205/ДДУ-1, согласно которым ООО «ВЕРТА» обязано направлять денежные средства, полученные от реализации прав в погашение основного долга по кредиту, также п. 2.6 договора в этом случае предусмотрено частичное высвобождение предмета залога.

Истец свои обязательства по оплате вознаграждения за уступку полностью выполнил, что подтверждается платежным поручением от 27.05.2014 о переводе денежных средств на счет ООО «ВЕРТА» в КБ «РЭБ».

2

Однако по данным ЕГРН залог прав (требований) по приобретаемой истцом квартиры до настоящего времени не снят.

08.08.2016 КБ «РЭБ» заключил с ООО «МИР ПРОГРАММ» договор об уступке прав (требований) № 2205/У, согласно которому права (требования) по кредитному договору № 2205 от 25.09.2012 и договору залога № 2205/ДДУ-1 в полном объеме были переданы ООО «МИР ПРОГРАММ» (новое наименование — ООО «МИПРО»), который стал новым кредитором и залогодержателем.

Согласно п. 1.5 договора об уступке прав № 2205/У от 08.08.2016 кредитных и залоговых требований ООО «МИПРО» на дату уступки сумма основного долга по кредиту существенно сократилась и составила 95 491 194,58 руб., а сумма процентов за его пользование — в размере 1 628 046,60 руб. При этом по акту приема-передачи к данному договору уступки в залог были переданы права требований на 88 квартир (включая квартиру истца), общей площадью 4580 кв.м, залоговая стоимость которых составляет 47000 руб. x 4580 кв.м = 215 260 000 руб., что более чем в два раза превышает кредитную задолженность.

Кроме того, в выписке по кредитному счету ООО «ВЕРТА» в период с 25.09.2012 по 08.08.2016 указано, помимо перечислений денежных средств по конкретным квартирам, 31.07.2015 была погашена кредитная задолженность в размере 109.900.000 руб. и 243.108.858,15 руб. на основании соглашений об отступном. Согласно справке КБ «РЭБ» от 16.11.2016 № 04.01-1305/4188 сторонами кредитного договора № 2205 от 25.09.2012 также было заключено соглашение об отступном, которое покрыло часть требований кредитора в отношении заемщика в размере 519 649 246,95 руб. Указанные соглашения об отступном в дело не представлены, по объяснениям истца в данные суммы могли также входить платежи по его квартире.

Таким образом, для правильного разрешения исковых требований по настоящему делу надлежит установить произвела ли ООО «ВЕРТА» перечисление денежных средств в погашение кредита КБ «РЭБ» и (или) его правопреемнику ООО «МИПРО» по квартире, приобретенной непосредственно истцом [REDACTED].

В силу ч. 1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом. Факт надлежащего исполнения обязательств, равно как и отсутствие вины в неисполнении либо ненадлежащем исполнении обязательства, по общему правилу, доказывается обязанным лицом (п. 2 ст. 401 ГК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 68 ГПК РФ в случае, если сторона, обязанная доказывать свои требования или возражения, удерживает находящиеся у нее доказательства и не предоставляет их суду, суд вправе обосновать свои выводы объяснениями другой стороны.

Ответчики ООО «ВЕРТА», ООО «МИПРО» от участия в судебном разбирательстве уклонились, каких-либо доказательств в дело о произведенных взаиморасчетах по кредитному договору по квартире истца, в том числе по запросу суда, не представили.

Сохранение залога в нарушение условий договора № 3/220И от 08.04.2014 уступки прав (требований) участника долевого строительства ограничивает права и законные интересы истца. В частности, согласно ст. 346

Г
С
П
Д
Д
С
Д
С
Г
В
Г
С
Г
С
Л
Г
Т
(
2
1
1
1
Г
« 3
Судь
Сект

ГК РФ истец как залогодатель не вправе распоряжаться предметом залога без согласия залогодержателя.

При таких обстоятельствах, учитывая, что ответчики уклоняются от предоставления запрошенных от них доказательств, которые имеют значение для правильного разрешения дела, и принимая во внимание имеющиеся в деле документы о том, что истец надлежащим образом исполнил свои обязательства, а ООО «ВЕРТА» осуществляло погашение кредитного долга и в данную сумму могли входить уплаченные истцом денежные средства, суд считает доказанным факт получения кредитором КБ «РЭБ» и его правопреемником ООО «МИПРО» денежных средств для снятия залога по квартире [REDACTED].

Кроме того, стоимость заложенного имущества более в чем в два раза превышает остаток кредитного долга и процентов по нему, а согласно п. 1 ч. 1 ст. 352 ГК РФ залог в силу прямого указания закона подлежит прекращению с прекращением обеспеченного залогом обязательства

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

РЕШИЛ:

Исковые требования ООО «ЮЦЗП» в интересах [REDACTED] к ООО «ВЕРТА», ООО «МИПРО» о понуждении исполнить в натуре обязательства по договору уступки прав требований — удовлетворить частично.

Понудить ООО «ВЕРТА», ООО «МИПРО» заключить с [REDACTED] соглашение к договору залога прав (требований) № 2205/ДДУ-1 от 25.09.2012, в соответствии с которым из его предмета исключаются права требования участника долевого строительства по договору № 01-08/12 УКСЛ от 07.08.2012 об участии в долевом строительстве многоквартирного дома по строительному адресу: Московская область, г. Химки, мкр. «Планерная», жилой дом (корп. 3), в части 1-комнатной квартиры № [REDACTED], расположенной в секции 3 на [REDACTED] этаже, на площадке — 1-я (нумерация от лифта слева направо).

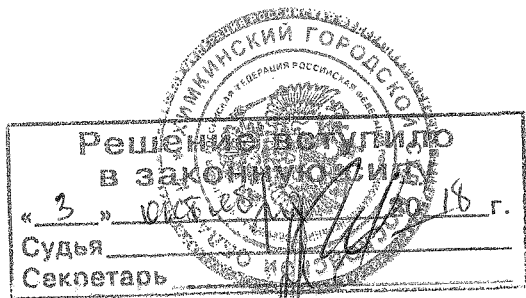
В остальной части исковых требований отказать.

Заочное решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Химкинский городской суд Московской области в течение месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае если такое заявление подано — в течение месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Судья

КОПИЯ ВЕРНА:

В. А. Татаров



СЕКРЕТАРЬ

