



**Российский  
арбитражный  
центр**

при Российском  
институте  
современного  
арбитража

119017, Россия, Москва  
Кадашевская набережная, д. 14, к. 3  
+ 7 (495) 797-9477  
[www.centerarbitr.ru](http://www.centerarbitr.ru)

---

## АРБИТРАЖНОЕ РЕШЕНИЕ

Дело № [номер дела]

Дата вынесения: 05 июня 2019 года

**Истец:** [наименование Истца]

**Ответчик:** [ФИО Ответчика]

**Состав арбитража:** Ильин Георгий Павлович (единоличный арбитр)

**Место арбитража – г. Москва, Российская Федерация**

# АРБИТРАЖНОЕ РЕШЕНИЕ

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ИНФОРМАЦИЯ О ДЕЛЕ .....	3
ФОРМИРОВАНИЕ СОСТАВА АРБИТРАЖА И ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ДЕЙСТВИЯ СТОРОН .....	4
ХОД АРБИТРАЖНОГО РАЗБИРАТЕЛЬСТВА И ПОЗИЦИИ СТОРОН .....	6
МОТИВЫ РЕШЕНИЯ .....	10
А. КОМПЕТЕНЦИЯ СОСТАВА АРБИТРАЖА .....	10
Б. ВЫВОДЫ СОСТАВА АРБИТРАЖА ПО СУЩЕСТВУ ИСКОВЫХ ТРЕБОВАНИЙ .....	12
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РАСХОДОВ ПО УПЛАТЕ АРБИТРАЖНОГО СБОРА .....	16
РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ РЕШЕНИЯ .....	17

## ИНФОРМАЦИЯ О ДЕЛЕ

Дело № [номер дела]

Москва, Россия

5 июня 2019 г.

1. Состав арбитража в лице единоличного арбитра Ильина Георгия Павловича (далее – Состав арбитража, единоличный арбитр) рассмотрел дело по иску:  
[наименование Истца] ([ОГРН], [ИНН], [адрес]) (далее – Истец, Займодавец) к  
[ФИО Ответчика] ([ОГРН], [ИНН], [адрес]) (далее – Ответчик, Заемщик),  
далее совместно именуемые стороны,  
о взыскании задолженности по Договору ипотечного займа № [номер договора] от 25 декабря 2017 г. (далее – Договор) по состоянию на 20.02.2019 г. (включительно) в размере 1 270 348 (один миллион двести семьдесят тысяч триста сорок восемь) рублей 55 копеек, в том числе:  
задолженности по досрочному возврату суммы займа в размере 760 870 (семьсот шестьдесят тысяч восемьсот семьдесят) рублей 00 копеек;  
задолженности по начисленным процентам за пользование суммой займа за период с 13.02.2018 г. по 20.02.2019 г. (включительно) в размере 509 478 (пятьсот девять тысяч четыреста семьдесят восемь) рублей 55 копеек;  
а также об обращении взыскания на предмет ипотеки – квартира, назначение: жилое; общая площадь: 47,5 кв. м.; этаж: 5; адрес (местоположение) объекта: [адрес объекта]; кадастровый (или условный) номер: [кадастровый номер объекта], с установлением начальной продажной цены в размере 1 816 324 (один миллион восемьсот шестнадцать тысяч триста двадцать четыре) рубля 00 копеек, путем проведения открытого аукциона организацией, осуществляющей деятельность по проведению открытых аукционов (Организатор открытого аукциона) по договору между данной организацией и Истцом (далее – Предмет ипотеки).
2. Дело рассматривалось в рамках ускоренной процедуры арбитража в соответствии с п. 2 ст. 64 Арбитражного регламента Российского арбитражного центра при Российском институте современного арбитража (далее – Арбитражный регламент).
3. На основании п. 13 Индивидуальных условий Договора, п. 7 Закладной № [номер договора] от 25 декабря 2017 г. (далее – Закладная), стороны прямо согласились на рассмотрение спора в рамках ускоренной процедуры арбитража без проведения устных слушаний по делу в соответствии с п. 1 ст. 64 Арбитражного регламента.

## ФОРМИРОВАНИЕ СОСТАВА АРБИТРАЖА И ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ДЕЙСТВИЯ СТОРОН

4. 24 января 2019 г. в Российский арбитражный центр при Российском институте современного арбитража (далее – РАЦ) поступил иск [наименование Истца] к [ФИО Ответчика] (далее – Иск). Иск был получен РАЦ по электронной почте.
5. 28 января 2019 г. Ответственный администратор оставил Иск без движения ввиду несоответствия требованиям, установленным пп.пп. 2 и 4 п. 6 ст. 10 Арбитражного регламента, так как к Иску не были приложены документы, подтверждающие направление Ответчику Иска и приложенных к нему документов, а также копия действующей доверенности. Уведомление об оставлении Иска без движения № 42/19 от 28 января 2019 г. было направлено на согласованные в Договоре почтовые адреса и адреса электронной почты сторон, а также загружено в Электронную систему РАЦ.
6. 05 февраля 2019 г. Истец направил ходатайство о продлении срока предоставления документов, отсутствие которых привело к оставлению Иска без движения. К ходатайству была приложена копия действующей доверенности.
7. 05 февраля 2019 г. Ответственный администратор, руководствуясь п. 1 ст. 11 Арбитражного регламента, продлил срок оставления Иска без движения. Истцу было предложено исправить недостатки Иска до 12 февраля 2019 г. Уведомление о продлении срока оставления Иска без движения № 57/9 от 05 февраля 2019 г. было направлено на согласованные в Договоре адреса электронной почты сторон, а также загружено в Электронную систему РАЦ.
8. 08 февраля 2019 г. Истец направил Ходатайство об устранении недостатков Иска, к которому приложил документы, подтверждающие направление Иска и приложенных к нему документов Ответчику.
9. Ввиду того, что качество представленных копий документов не позволило установить факт направления Иска Ответчику, Истцу было предложено направить копию квитанции об отправке Иска Ответчику в надлежащем качестве.
10. 11 февраля 2019 г. Истец представил квитанцию, подтверждающую направление Иска Ответчику, а также Сопроводительное письмо, в котором указал на допущенную сотрудником Почты России ошибку в фамилии Ответчика, просил принять Иск к рассмотрению.
11. Принимая во внимание, что остальные реквизиты Ответчика, указанные в почтовой квитанции и описи вложения, являются верными, Ответственный администратор посчитал, что недостатки Иска считаются устраненными, препятствия для начала арбитража по данному спору отсутствуют.
12. 11 февраля 2019 г. Ответственный администратор в соответствии с п. 8 ст. 10 Арбитражного регламента уведомил Стороны о начале арбитража, дате начала арбитража (24 января 2019 г.), присвоении арбитражу номера [номер настоящего дела], а также применении правил арбитража внутренних споров и ускоренной процедуры арбитража. Уведомление о начале арбитража № 64/19 от 11 февраля 2019 г. было направлено на согласованные в Договоре почтовые адреса и адреса электронной почты сторон, а также загружено в Электронную систему РАЦ.
13. В соответствии с п. 1 ст. 66 Арбитражного регламента в рамках ускоренной процедуры арбитража споры разрешаются единоличным арбитром. Если Стороны арбитража не согласовали кандидатуру единоличного арбитра или порядок его выбора в Арбитражном соглашении, арбитр назначается Президиумом РАЦ.

14. Принимая во внимание, что стороны не согласовали кандидатуру единоличного арбитра или порядок его выбора, Президиум РАЦ Постановлением от 19 февраля 2019 г. назначил в качестве единоличного арбитра Ильина Георгия Павловича. Уведомление о формировании состава арбитража № 93/19 от 25 февраля 2019 г. было направлено на согласованные в Договоре почтовые адреса и адреса электронной почты сторон, а также загружено в Электронную систему РАЦ.
15. 04 марта 2019 г. единоличный арбитр принял полномочия, подписав Декларацию арбитра, а также представил биографическую информацию.
16. 04 марта 2019 г. единоличный арбитр направил на электронную почту РАЦ запрос о назначении ассистента состава арбитража. 05 марта 2019 г. Ответственный администратор уведомил Стороны и единоличного арбитра о назначении Скибы Александры Витальевны – младшего советника Административного аппарата РАЦ – в качестве ассистента Составы арбитража. Уведомление о назначении ассистента состава арбитража, обращение единоличного арбитра от 04 марта 2019 г., а также биографическая информация Скибы А.В. были направлены на согласованные в Договоре адреса электронной почты сторон, а также загружены в Электронную систему РАЦ.
17. 22 февраля 2019 г. от Истца поступило заявление об уточнении искового заявления с приложенными документами. Заявление об уточнении искового заявления поступило на электронную почту и было впоследствии загружено в электронную систему РАЦ, а также направлено Ответчику на соответствующий почтовый адрес курьерской доставкой.
18. В ходе арбитража отводов составу арбитража и ассистенту состава арбитража не заявлялось.

## ХОД АРБИТРАЖНОГО РАЗБИРАТЕЛЬСТВА И ПОЗИЦИИ СТОРОН

19. 24 января 2019 г. Истец обратился в РАЦ с исковым заявлением к Ответчику о взыскании задолженности по Договору по состоянию на 20.12.2018 г. (включительно) в размере 2 246 541 (два миллиона двести сорок шесть тысяч пятьсот сорок один) рубль 14 копеек, в том числе: задолженности по досрочному возврату суммы займа по Договору в размере 760 870 (семьсот шестьдесят тысяч восемьсот семьдесят) рублей 00 копеек.; задолженности по начисленным процентам за пользование суммой займа за период с 13.02.2018 г. по 20.12.2018 г. (включительно) в размере 1 064 837 (один миллион шестьдесят четыре тысячи восемьсот тридцать семь) рублей 57 копеек; неустойки (пени) за просрочку оплаты за период с 14.03.2018 г. в размере 420 833 (четыреста двадцать тысяч восемьсот тридцать три) рубля 57 копеек; а также об обращении взыскания на Предмет ипотеки.
20. В обоснование исковых требований Истец указал следующее (п.п. 21-35 настоящего решения).
21. Между Истцом и Ответчиком заключен Договор, согласно условиям которого Истец предоставил Ответчику сумму займа в размере 760 870 (семьсот шестьдесят тысяч восемьсот семьдесят) рублей 00 копеек, с переплатой процентов 47,2 % в год, со сроком на 120 месяцев с даты перечисления суммы займа Займодавцем Заемщику. При этом сумма в размере 599 900 (пятьсот девяносто девять тысяч девятьсот) рублей 00 копеек была передана Ответчику 12 февраля 2018 г. Сумма в размере 108 696 (сто восемь тысяч шестьсот девяносто шесть) рублей 00 копеек была выдана впоследствии.
22. Обеспечением исполнения денежных обязательств Ответчика по Договору является залог (ипотека в силу договора) недвижимого имущества – квартира, назначение: жилое; общая площадь: 47,5 кв. м.; этаж: 5; адрес (местоположение) объекта: [адрес объекта]; кадастровый (или условный) номер: [кадастровый номер объекта]. Права Истца на Предмет ипотеки удостоверяются Закладной.
23. Предмет ипотеки принадлежит Ответчику на праве собственности на основании Договора купли-продажи доли квартиры от 14 января 2017 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20 января 2017 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области сделана запись регистрации № [кадастровый номер объекта]-[номер записи].
24. В соответствии с п. 6 Индивидуальных условий Договора периодический платеж осуществляется Ответчиком ежемесячно в последние календарные даты (последние дни) каждого текущего месяца.
25. Однако Ответчик в период с момента получения займа не произвел ни одного платежа.
26. В соответствии с п. 4.3.3 Договора, в случае наступления любого из обстоятельств, предусмотренных п. 4.3.2. Договора (в том числе при просрочке уплаты периодического платежа более чем на 30 (тридцать) календарных дней), Займодавец объявляет подлежащими возврату (в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты выставления требования Займодавцем) остаток ссудной задолженности в полном объеме вместе с начисленными на нее процентами, срок оплаты которых уже наступил (в том числе в порядке согласно п.1 Индивидуальных условий Договора), пеней и штрафами. Указанное требование о досрочном исполнении обязательств может быть впервые заявлено в исковом заявлении об обязанности Заемщика исполнить обязательства по Договору.
27. Таким образом, по мнению Истца, сумма основной задолженности, подлежащей возврату досрочно составляет 760 870 (семьсот шестьдесят тысяч восемьсот семьдесят) рублей 00 копеек.

28. Согласно п. 10 Индивидуальных условий Договора, в случае нарушения Заемщиком обязательств устанавливается процентная ставка в размере 0,45 % в день от остатка ссудной задолженности с даты неоплаченного платежного периода. В случае если неисполнение Заемщиком обязательств выражается в неуплате или несвоевременной оплате платежей, предусмотренных Договором, то указанная процентная ставка применяется с даты неоплаченного платежного периода, в течение которого должна была поступить оплата, но не поступила, или наступила позже установленного Договором срока. Данная процентная ставка является тарифом за пользование займом, не является неустойкой.
29. По мнению Истца, сумма подлежащих уплате процентов по Договору с 13.02.2018 г. по 20.12.2018 г. (включительно) составляет 1 064 837 (один миллион шестьдесят четыре тысячи восемьсот тридцать семь) рублей 57 копеек.
30. В соответствии с п. 11 Индивидуальных условий Договора, за нарушение сроков уплаты периодических платежей Истец вправе требовать от Ответчика уплаты неустойки в размере 1 % от суммы подлежащего уплате периодического платежа, за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда сумма должна была быть уплачена.
31. Истец указывает, что общая сумма подлежащей уплате неустойки (пени) по Договору за период с 14.03 2018 г. по 20.12.2018 г. составляет: 420 833 (четыреста двадцать тысяч восемьсот тридцать три) рублей 57 копеек
32. Согласно п. 7.1 Общих условий Договора Залогодержатель вправе обратиться с иском на предмет ипотеки для удовлетворения за счет этого имущества названных в Договоре требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части.
33. Согласно п. 9 Индивидуальных условий Договора предмет ипотеки оценивается в сумме 2 270 405 (два миллиона двести семьдесят тысяч четыреста пять) рублей 00 копеек.
34. В соответствии с разделом 8 Общих условий Договора, разделом 6 Закладной Стороны определены способ, порядок реализации заложенного и имущества при обращении с иском на предмет ипотеки по решению суда. Стороны пришли к соглашению о способе реализации предмета ипотеки путем проведения открытого аукциона организацией, осуществляющей деятельность по проведению открытых аукционов (Организатор открытого аукциона) по договору между данной организацией и Залогодержателем.
35. Истец просит обратиться с иском на предмет ипотеки путем проведения открытого аукциона с начальной продажной ценой предмета ипотеки в размере 1 816 324 (один миллион восемьсот шестнадцать тысяч триста двадцать четыре) рубля 00 копеек.
36. 22 февраля 2019 г. от Истца поступило заявление об уточнении искового заявления с приложенными документами.
37. Истец указал, что в соответствии с Протоколом № [номер] заседания Правления [наименование Истца] от 10 декабря 2018 г., исключает процентную ставку 0,45 % ежедневно и применяет процентную ставку 0,18 % ежедневно.
38. Таким образом, в заявлении об уточнении иска Истец просит взыскать с Ответчика задолженность по досрочному возврату суммы займа в размере 760 870 (семьсот шестьдесят тысяч восемьсот семьдесят) рублей 00 копеек; задолженность по начисленным процентам за пользование суммой займа за период с 13.02.2018 г. по 20.02.2019 г. (включительно) в размере 509 478 (пятьсот девять тысяч четыреста семьдесят восемь) рублей 55 копеек; а также обратиться с иском на предмет ипотеки.

39. Постановлением № 1 от 23 апреля 2019 г. Состав арбитража, руководствуясь ст. 37 Арбитражного регламента, предложил Истцу представить дополнительные доказательства, а именно платежное поручение, подтверждающее перечисление дополнительной суммы займа Ответчику.
40. 25 апреля 2019 г. от Истца поступило платежное поручение № 628 от 10 апреля 2018 г., подтверждающее перечисление дополнительной суммы займа Ответчику; а также заявление о выдаче дополнительной суммы займа от 02 апреля 2018 г., подписанное Ответчиком.
41. 24 апреля 2019 г. от Ответчика поступил Отзыв на исковое заявление, в котором Ответчик просил отказать в удовлетворении Иска в полном объеме на основании следующего (п.п. 42 – 46 настоящего решения).
42. Ответчик не оспаривает получение суммы займа в размере 760 870 (семьсот шестьдесят тысяч восемьсот семьдесят) рублей 00 копеек, однако полагает, что в настоящее время сумма долга составляет значительно меньшую сумму, и указывает, что ненадлежащее исполнение обязательств было связано с возникшей трудной жизненной ситуацией.
43. Ответчик также полагает, что арбитражное соглашение, являющееся основанием для компетенции Состав арбитража, является недействительным, так как включено в договор присоединения. По мнению Ответчика, третейское соглашение о разрешении спора по договору, условия которого определены одной из сторон в формулярах или иных стандартных формах и не могли быть приняты другой стороной не иначе как путем присоединения к предложенному договору в целом (договор присоединения), действительно, если такое соглашение заключено после возникновения оснований для предъявления иска. Указывая на то, что Договор ипотечного займа № [номер договора] от 25 декабря 2017 г. является договором присоединения, а арбитражное соглашение было заключено до возникновения спора, Ответчик считает арбитражное соглашение недействительным, что является основанием для отказа в удовлетворении исковых требований.
44. Ответчик указывает на необоснованность и чрезмерность процентов и неустойки, полагает возможным применение ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).
45. Ответчик также полагает, что Договор является недействительной сделкой, просит применить последствия недействительности сделки путем возврата сторон в первоначальное положение.
46. Наконец, Ответчик указывает, что размер требований Истца явно несоразмерен стоимости заложенного имущества – квартиры, в связи с чем просит отказать в удовлетворении требования об обращении взыскания на предмет ипотеки.
47. 30 апреля 2019 г. Постановлением Президиума РАЦ срок арбитража по делу [номер настоящего дела] был продлен в связи с необходимостью рассмотрения Отзыва Ответчика, а также предоставления Истцу возможности изложить свою позицию по заявленным Ответчиком доводам.
48. 30 апреля 2019 г. Состав арбитража Постановлением № 2 предложил Истцу не позднее 15 мая 2019 г. представить Возражения на Отзыв Ответчика; Ответчику до 22 мая 2019 г. представить письменные пояснения на Возражения Истца; завершить представлением обеими сторонами любых дополнительных заявлений и ходатайств 27 мая 2019 г.
49. 15 мая 2019 г. Истец представил Возражения на Отзыв Ответчика, в которых выражает несогласие с доводами Ответчика и просит их отклонить как несостоятельные. Истец указывает, что, оспаривая сумму задолженности, Ответчик не указывает сумму долга, которая в действительности должна быть возвращена Истцу. Истец считает, что спорный

Договор не является договором присоединения, так как, согласно п. 10.9 Общих условий Договора, Ответчику было предложено внести изменения в Договор, однако Ответчик своим правом не воспользовался. Истец не видит оснований для применения ст. 333 ГК РФ, так как Истец уже добровольно отказался от требований по взысканию неустойки и снизил сумму взыскиваемых процентов. Наконец, Истец полагает, что поведение Ответчика недобросовестно, заявление о недействительности сделки не имеет правового значения, Ответчик не вправе требовать признания Договора недействительным.

50. 22 мая 2019 г. от Ответчика поступили Пояснения на Возражения Истца. Ответчик указывает, что должен сумму в размере 760 870 (семьсот шестьдесят тысяч восемьсот семьдесят) рублей 00 копеек. Ответчик также полагает, что Договор является договором присоединения, так как п. 10.9 Общих условий Договора отсутствует. Потребительские договоры, как правило, являются типовыми, граждане, заключающие подобные договоры, могут принять условия договора не иначе как путем присоединения к таким договорам в целом. В то же время включение в потребительский договор условия о рассмотрении дела в третейском суде в отсутствие других альтернатив можно расценивать как ущемляющее право потребителя на выбор подсудности по своему усмотрению.
51. 27 мая 2019 г. от Ответчика поступило Ходатайство о назначении экспертизы, а также Ходатайство о предоставлении копий документов.

## МОТИВЫ РЕШЕНИЯ

### А. КОМПЕТЕНЦИЯ СОСТАВА АРБИТРАЖА

52. Сторонами арбитража являются учрежденное по российскому законодательству и находящееся на территории Российской Федерации юридическое лицо и физическое лицо.
53. На основании п. 1 ст. 22 Арбитражного регламента, стороны арбитража могут по своему усмотрению договориться о месте арбитража или порядке его определения. При отсутствии такой договоренности место арбитража определяется составом арбитража.
54. Состав арбитража определил, что местом арбитража является г. Москва, Российская Федерация.
55. С учётом этого для решения вопроса о компетенции Состава арбитража применимым является Федеральный закон от 29.12.2015 № 382-ФЗ «Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации» (далее – Закон об арбитраже). О необходимости применения иного законодательного акта стороны не заявляли.
56. В соответствии с ч. 3 ст. 1 Закона об арбитраже в арбитраж по соглашению сторон могут передаваться споры между сторонами гражданско-правовых отношений. Согласно п. 1 ст. 5 Арбитражного регламента, в арбитраж, администрируемый РАЦ, могут передаваться любые споры между сторонами гражданско-правовых отношений, за исключением споров, рассмотрение которых в порядке арбитража не допускается в соответствии с действующим законодательством.
57. 2 апреля 2018 г. наименование РАЦ было изменено: вместо прежнего наименования «Арбитражный центр при автономной некоммерческой организации «Институт современного арбитража» он получил новое наименование «Российский арбитражный центр при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража».
58. Таким образом, компетенция Состава арбитража на рассмотрение спора возникает на основании арбитражного соглашения сторон при условии, что спор вытекает из гражданско-правовых отношений, и действующее российское законодательство не содержит запрета на рассмотрение спора в порядке арбитража.
59. Основанием для компетенции Состава арбитража является арбитражное соглашение между Истцом и Ответчиком, содержащееся в п. 13 Индивидуальных условий Договора, а также в п. 7 Закладной:

*«Любой спор, разногласие или претензия, вытекающие из настоящего Договора и возникающие в связи с ним, в том числе связанные с его нарушением, заключением, изменением, прекращением или недействительностью, разрешаются путем арбитража, администрируемого Арбитражным центром при автономной некоммерческой организации «Институт современного арбитража» (123056, Москва, ул. Гашека д. 7, стр. 1, этаж 1, офис 140) в соответствии с положениями Арбитражного регламента, опубликованного в сети Интернет на сайте <https://centerarbitr.ru/>, (далее – Арбитражный регламент) на основании Федерального закона от 29. 12.2015 № 382-ФЗ «Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации».*

60. Таким образом, требования, предъявленные Истцом к Ответчику, вытекают из Договора ипотечного займа, который является гражданско-правовым договором.
61. Доводы Ответчика о недействительности арбитражного соглашения, поскольку оно включено в договор присоединения и заключено до возникновения спора не имеют правового значения. Ответчик при обосновании своей позиции ссылается на п. 3 ст. 5 Федерального закона от 24.07.2002 № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации», который утратил силу и не применяется с 1 сентября 2016 г. В настоящее время действующим актом для решения вопроса о наличии компетенции Состава арбитража является Закон об арбитраже. В то же время Закон об арбитраже не содержит положения, аналогично п. 3. ст. 5 Федерального закона от 24.07.2002 № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации». Соответственно, даже если спорный Договор является договором присоединения, арбитражная оговорка является действительной.
62. Таким образом, Состав арбитража обладает компетенцией на рассмотрение настоящего спора в силу наличия действующего арбитражного соглашения между Истцом и Ответчиком, а также допустимости передачи на рассмотрение третейских судов споров, вытекающих из договоров займа между физическими и юридическими лицами. Состав арбитража не находит препятствий для рассмотрения спора по существу и вынесения арбитражного решения.

## **Б. ВЫВОДЫ СОСТАВА АРБИТРАЖА ПО СУЩЕСТВУ ИСКОВЫХ ТРЕБОВАНИЙ**

63. Состав арбитража, рассмотрев материалы дела, пришел к следующим выводам.
64. Между Истцом и Ответчиком заключен Договор, согласно условиям которого Истец предоставил Ответчику сумму займа в размере 760 870 (семьсот шестьдесят тысяч восемьсот семьдесят) рублей 00 копеек с процентной ставкой 47,2 % в год со сроком на 120 месяцев с даты перечисления суммы займа Займодавцем Заемщику.
65. При этом сумма в размере 599 900 (пятьсот девяносто девять тысяч девятьсот) рублей 00 копеек рублей передана Ответчику 12 февраля 2018 г., а сумма 52 174 (пятьдесят две тысячи сто семьдесят четыре) рубля 00 копеек как первоначальный платеж и обязательный паевой взнос в размере 100 (сто) рублей 00 копеек на основании заявления Ответчика Истцом удержаны. В пределах лимита суммы займа в соответствии с п. 14 Индивидуальных условий Договора на основании заявления Ответчика ему Истцом 10 апреля 2018 г. переданы 100 000 (сто тысяч) рублей, а сумма 8 696 (восемь тысяч шестьсот девяносто шесть) рублей 00 копеек в качестве первоначального платежа удержана.
66. В соответствии с п. 2.2 Общих условий Договора (приложение 2 к Договору), первоначальный платеж – это платеж за пользование займом, который производится заемщиком займодавцу (в безналичном порядке) в день получения суммы займа от займодавца. Согласно п. 5 Индивидуальных условий Договора, периодические платежи осуществляются Ответчиком ежемесячно в последние календарные даты (последние дни) каждого текущего месяца.
67. Из представленных документов следует, что с момента получения суммы займа Ответчиком не производилась оплата периодических платежей по возврату суммы займа.
68. В Отзыве Ответчик не оспаривает получения суммы займа в размере 760 870 (семьсот шестьдесят тысяч восемьсот семьдесят) рублей 00 копеек, однако указывает, что не исполнил свои обязательства по договору займа, поскольку попал в трудную жизненную ситуацию. Однако сложное финансовое положение не является обстоятельством, освобождающим Ответчика от исполнения обязательств по Договору, а также от ответственности за ненадлежащее исполнение Договора.
69. На основании п. 4.3.2 Общих условий Договора Займодавец и/или Залогодержатель имеет право потребовать полного или частичного досрочного исполнения заемщиком обязательств по Договору при просрочке уплаты заемщиком периодического платежа по обязательству, предусмотренному настоящим Договором, более чем на 30 (тридцать) календарных дней.
70. Пунктом 4.3.3 Общих условий Договора предусмотрено, что в случае наступления событий, предусмотренных п. 4.3.2, займодавец объявляет подлежащими возврату (в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты выставления требования займодавцем) остаток ссудной задолженности в полном объеме вместе с начисленными на нее процентами, срок оплаты которых уже наступил (в том числе, в порядке согласно п. 9 Индивидуальных условий настоящего Договора), пеней и штрафами. Данный порядок не является процедурой досудебного урегулирования спора. Указанное требование о досрочном исполнении обязательств заемщика перед займодавцем может быть впервые заявлено в исковом заявлении об обязанности заемщика исполнить обязательства по настоящему договору.
71. На основании изложенного, требование Истца о взыскании задолженности по досрочному возврату суммы займа в размере 760 870 (семьсот шестьдесят тысяч восемьсот семьдесят) рублей 00 копеек является обоснованным и подлежащим удовлетворению.
72. В уточненном Исковом заявлении Истец также заявляет требование о взыскании задолженности по начисленным процентам за пользование суммой займа за период с

13.02.2018 г. по 20.02.2019 г. (включительно) в размере 509 478 (пятьсот девять тысяч четыреста семьдесят восемь) рублей 55 копеек.

73. Из содержания представленных документов следует, что стороны, согласно п. 10 Индивидуальных условий Договора, договорились, что в случае нарушения Заемщиком обязательств устанавливается процентная ставка в размере 0,45 % в день от остатка ссудной задолженности с даты неоплаченного платежного периода. Впоследствии, в соответствии с Протоколом № [номер] заседания Правления [наименование Истца] от 10 декабря 2018 г., процентная ставка 0,45 % ежедневно была исключена, установлена процентная ставка 0,18 % ежедневно.
74. По мнению Состава арбитража, ставка в размере 0,18 % за каждый день просрочки не является завышенной. С учетом того, что Истец добровольно снизил процентную ставку и пересчитал заявленные иски, в соответствии с объективной ставкой, Состав арбитража считает не подлежащей применению статью 333 ГК РФ.
75. Таким образом, Состав арбитража считает, что требование о взыскании задолженности по начисленным процентам за пользование суммой займа подлежащим удовлетворению за период с 13.02.2018 г. по 20.02.2019 г. на общую сумму 509 478 рублей 55 копеек.
76. Как видно из материалов дела, обеспечением исполнения денежных обязательств Ответчика по Договору является залог (ипотека в силу договора) недвижимого имущества – квартира, назначение: жилое; общая площадь: 47,5 кв. м.; этаж: 5; адрес (местоположение) объекта: [адрес объекта]; кадастровый (или условный) номер: [кадастровый номер объекта] Права Истца на Предмет ипотеки удостоверяются Закладной. Предмет ипотеки принадлежит Ответчику на праве собственности на основании Договора купли-продажи доли квартиры от 14 января 2017 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20 января 2017 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области сделана запись регистрации № [кадастровый номер объекта]-[номер записи]. Выписка из ЕГРН подтверждает право собственности Ответчика с обременением.
77. Правоотношения сторон в части обеспечения исполнения Договора регулируются положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральным законом от 16.07.1998г. № 12-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости) (далее – Закон об ипотеке).
78. В соответствии с п. 1 ст. 334 ГК РФ и п. 1 ст. 1 Закона об ипотеке, по договору 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.
79. Истцом предъявлено требование об обращении взыскания на заложенное имущество.
80. Согласно п. 1.1 ст. 9 Закона об ипотеке, стороны могут предусмотреть в договоре об ипотеке условия о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и (или) способы, порядок реализации заложенного имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки по решению суда.
81. По настоящему делу обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по решению суда на основании п. 1 ст. 349 ГК РФ.
82. В соответствии с п. 7.1 Общих условий Договора, Истец вправе обратиться взыскание на предмет ипотеки для удовлетворения за счет этого имущества названных в договоре требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного

ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или частично.

83. Согласно п.п. 8.1, 8.2 Общих условий Договора, стороны, руководствуясь п. 1.1 ст. 9 Закона об ипотеке, определили способ, порядок реализации заложенного имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки по решению суда. Стороны пришли к соглашению о способе реализации предмета ипотеки (в том числе с закрытой формой предложений о цене) Организатором открытого аукциона – лицом, осуществляющим деятельность по проведению открытых аукционов (организатор открытого аукциона) по договору между Организатором открытого аукциона и залогодержателем.
84. В п. 8 Индивидуальных условий Договора (п. 4.3 Закладной) стороны согласовали предмет ипотеки в сумме 2 270 405 рублей на основании отчета об оценке № [номер отчета об оценке] от 21 декабря 2017 г., выполненной оценщиком [наименование организации, оказывающей услуги по оценке недвижимости].
85. Истец просит обратить взыскание на предмет ипотеки путем проведения открытого аукциона с начальной продажной ценой предмета ипотеки в размере 1 816 324 рублей.
86. Ответчик возражений по стоимости предмета ипотеки не заявил.
87. При таких обстоятельствах Состав арбитража считает рыночную стоимость объекта недвижимости в размере 2 270 405 рублей обоснованной.
88. Принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, Состав арбитража 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.
89. В связи с тем, что в ходе рассмотрения спора сторонами не было достигнуто соглашение об определении начальной продажной цены заложенного имущества, Состав арбитража устанавливает её в размере 1 816 324 рублей – равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости, определенной в отчете об оценке № [номер отчета об оценке] от 21 декабря 2017 г. Требование Истца в указанной части является правомерным.
90. Составом арбитража проверены основания обращения взыскания на заложенное имущество, установленные в ст. 348 ГК РФ и ст. 54.1 Закона об ипотеке.
91. Из материалов дела видно, что с момента обращения Истца с иском о возврате всей суммы займа в соответствии с условиями п.п. 4.3.2, 4.3.3 Общих условий Договора и до момента вынесения решения Ответчик не представил доказательств полного или частичного исполнения своих денежных обязательств.
92. Довод Ответчика о том, что стоимость заложенного имущества значительно превышает требования залогодержателя и явно несоразмерна стоимости заложенного имущества не является обоснованным и документально подтвержденным. Стороны надлежащим образом согласовали стоимость заложенного имущества в п. 8 Договора, а также его начальную продажную стоимость, дальнейшие попытки оспорить стоимость имущества являются безосновательными, направленными на затягивание арбитражного разбирательства. В связи с изложенным, Состав арбитража полагает, что ходатайство о назначении экспертизы, мотивированное тем, что рыночная стоимость квартиры в настоящее время составляет большую сумму, подлежит отклонению как необоснованное.

93. С учетом изложенного Состав арбитража считает, что оснований, препятствующих обращению взыскания на заложенное имущество, не имеется, а требование Истца об обращении взыскания на предмет ипотеки подлежит удовлетворению.
94. Довод Ответчика о том, что Договор является недействительным подлежит отклонению, так как Ответчик не представил доказательств обоснованности собственной позиции, явно не указав на основание признания Договора недействительным.
95. Состав арбитража также отклоняет ходатайство о предоставлении копий документов, имеющих в материалах дела, но якобы отсутствующих у Ответчика. Как следует из материалов дела, Истец ценным письмом от 28 ноября 2018 г. направил Ответчику почтой России на согласованный в Договоре адрес Иск со всеми приложенными к нему документами. Впоследствии Ответчику несколько раз предлагалось присоединиться к Электронной системе РАЦ, в которую загружены все имеющиеся в деле доказательства, однако Ответчик не предпринял активных действий и к Электронной системе не присоединился. С даты начала арбитража (11 февраля 2019 г.) Ответчик не предпринимал попыток получить якобы отсутствующие у него документы, заявив Ходатайство в крайний срок для предоставления дополнительных заявлений и ходатайств, установленный Постановлением Состава арбитража № 2. Такое поведение, по мнению Состава арбитража, является недобросовестным, в связи с чем Ходатайство о предоставлении копий документов не подлежит удовлетворению.

#### **РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РАСХОДОВ ПО УПЛАТЕ АРБИТРАЖНОГО СБОРА**

96. В соответствии со ст. 4 и ст. 12 Положения об арбитражных сборах и арбитражных расходах Арбитражного регламента, Истцом был уплачен арбитражный сбор в размере 92 105 (девятьюстами две тысячи сто пять) рублей.
97. Согласно ст. 13 Положения об арбитражных сборах и арбитражных расходах Арбитражного регламента, арбитражный сбор возлагается на сторону, против которой принято арбитражное решение, в отсутствие договоренности Сторон об ином.
98. Таким образом, с Ответчика подлежит взысканию в пользу Истца арбитражный сбор в размере 92 105 рублей.
99. Заявления сторон о возмещении иных расходов по делу не подавались.

## РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ РЕШЕНИЯ

На основании изложенного, руководствуясь ст. 53 Арбитражного Регламента, Состав арбитража

### РЕШИЛ:

- 1) Исковые требования [наименование Истца] к [ФИО Ответчика] удовлетворить в полном объеме.
- 2) Взыскать с [ФИО Ответчика] (паспорт серия [серия], номер [номер], выдан: [наименование органа], дата выдачи: [дата], код подразделения: [код], адрес: [адрес]) в пользу [наименование Истца] ([ОГРН], [ИНН], адрес: [адрес]) по Договору ипотечного займа № [номер договора] от 25.12.2017 г. 1 270 348 (один миллион двести семьдесят тысяч триста сорок восемь) рублей 55 копеек, в том числе задолженность по досрочному возврату суммы займа в размере 760 870 (семьсот шестьдесят тысяч восемьсот семьдесят) рублей 00 копеек и задолженность по начисленным процентам за пользование суммой займа за период с 13.02.2018 г. по 20.02.2019 г. (включительно) в размере 509 478 (пятьсот девять тысяч четыреста семьдесят восемь) рублей 55 копеек.
- 3) Обратить взыскание на предмет ипотеки – квартиру, назначение: жилое; общая площадь: 47,5 кв. м.; этаж: 5; адрес (местоположение) объекта: [адрес объекта]; кадастровый (или условный) номер: [кадастровый номер объекта], установив начальную продажную цену в размере 1 816 324 (один миллион восемьсот шестнадцать тысяч триста двадцать четыре) рубля 00 копеек, путем проведения открытого аукциона организацией, осуществляющей деятельность по проведению открытых аукционов (Организатор открытого аукциона) по договору между этой организацией и [наименование Истца].
- 4) Взыскать с [ФИО Ответчика] (паспорт серия [серия], номер [номер], выдан: [наименование органа], дата выдачи: [дата], код подразделения: [код], адрес: [адрес]) в пользу [наименование Истца] ([ОГРН], [ИНН], адрес: [адрес]) расходы по уплате арбитражного сбора в размере 92 105 (девяносто две тысячи сто пять) рублей.

Арбитражное решение является обязательным для Сторон арбитража с даты его вынесения и подлежит немедленному исполнению.

В соответствии со ст. 40 Закона об арбитраже и прямым соглашением сторон, настоящее арбитражное решение является окончательным для сторон.

Настоящее арбитражное решение составлено в трех экземплярах, один из которых предназначен для хранения в делах Российского арбитражного центра, один – для Истца, один – для Ответчика.

**Единоличный арбитр**  
**Ильин Георгий Павлович**