

Справа № 369/263/15-ц   Головуючий у І інстанції Ковальчук Л. М.Провадження № 22-ц/780/1178/16   Доповідач у 2 інстанції Приходько К. П.Категорія 26   21.09.2016

**РІШЕННЯ**

**Іменем України**

21 вересня 2016 року колегія суддів судової палати у цивільних справах Апеляційного суду Київської області в складі:

головуючого судді:   Приходька К.П.,

суддів:                 Голуб С.А., Таргоній Д.О.,

за участю секретаря: Дрозда Р.І.,

розглянувши у відкритому судовому засіданні в м. Києві цивільну справу за апеляційною скаргою ОСОБА\_2 на заочне рішення Києво - Святошинського районного суду Київської області від 23 лютого 2015 року у справі за позовом Публічного акціонерного товариства «Дельта Банк» до ОСОБА\_3, ОСОБА\_2 про стягнення заборгованості за кредитним договором та звернення стягнення на предмет іпотеки, -

**встановила :**

у січні 2015 року ПАТ «Дельта Банк» звернувся до суду із позовом до ОСОБА\_3, ОСОБА\_2 про стягнення заборгованості за кредитним договором та звернення стягнення на предмет іпотеки, мотивуючи свої вимоги, що 06 лютого 2013 року між ПАТ «Дельта Банк» і ОСОБА\_3 був укладений Кредитний договір №К-4863528, відповідно до умов якого банк надав позичальнику у тимчасове користування на умовах повернення, строковості, платності, забезпеченості та цільового характеру використання грошові кошти у розмірі 160 000 грн. з кінцевим терміном повернення заборгованості до 05 лютого 2020 року. Плата за користування кредитом у вигляді процентів становить 18,99% річних, якщо позичальником виконуються всі умови цього договору належним чином, 23,99% річних у разі невиконання позичальником будь-якого із зобов'язань, передбачених п.п.5.8.,5.9.,5.10 цього Договору. Кредит надавався на умовах забезпеченості, поворотності, строковості, платності та цільового використання.

Відповідно до умов п.1.3.2. договору позичальник сплачує кредитору щомісячно комісію за обслуговування кредитної заборгованості в розмірі 0,5% суми кредиту, зазначеної в п.1.1. цього договору.Відповідно до умов п.1.4. договору повернення кредиту здійснюється у відповідності до Графіку платежів, наведеного у Додатку №1 до цього договору, який є невід'ємною частиною цього Договору.

Згідно умов п.3.4. договору позичальник здійснює погашення кредиту та сплату процентів за користування кредитом за період користування кредитом, нарахованих відповідно до п.3.3. цього договору шляхом здійснення фіксованих платежів у сумі 4256,33 грн. у чітко встановлений термін-06 числа кожного місяця, починаючи з місяця, наступним за місяцем, в якому наданий кредит.

Згідно умов п.9.1. договору за порушення позичальником строків сплати платежів по поверненню кредиту та/або сплати процентів за користування кредитом позичальник сплачує кредитору пеню із розрахунку 1% від несплаченого платежу за кожен день прострочення. Вказана пеня сплачується у випадку порушення позичальником строків платежів, передбачених цим договором.

Виконання позичальником зобов'язань за цим договором забезпечується іпотекою відповідно до укладеного між АТ «Дельта Банк» і ОСОБА\_2 Іпотечного договору №б/н від 06 лютого 2013 року, згідно з яким предметом іпотеки є чотирикімнатна квартира АДРЕСА\_1, та належить іпотекодавцю на підставі договору купівлі-продажу квартири, посвідченого приватним нотаріусом Києво - Святошинського районного нотаріального округу Київської області Михальченко М.М. та зареєстровано в реєстрі за №4923 від 02 листопада 2012 року, право власності на предмет іпотеки зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно №53663 від 17 січня 2013 року. У випадку звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі рішення суду чи виконавчого напису нотаріуса реалізація предмету іпотеки здійснюється шляхом продажу предмета іпотеки на прилюдних торгах у межах процедури виконавчого провадження.

Позичальник умови кредитного договору належним чином не виконував, про що повідомлявся, в тому числі й шляхом направлення письмової вимоги про виконання зобов'язань згідно умов кредитного договору. Однак, зобов'язання не виконані, в результаті чого відповідач має загальну заборгованість по сплаті кредиту, відсотків за користування ним, яка станом на 13 жовтня 2014 року складає 158 413,06 грн., і складається із 142 204,69 грн. - сума заборгованості за кредитом, 12 208,37 грн. - сума заборгованості за відсотками, 4000 грн.-комісія.

Враховуючи викладене, позивач просив стягнути з ОСОБА\_3 на користь ПАТ «Дельта Банк» заборгованість за кредитним договором у розмірі 158 413,06 грн., з яких: 142 204,69 грн. - сума заборгованості за кредитом, 12 208 грн. 37 коп. - сума заборгованості за відсотками, 4000 грн. - комісія, і в рахунок погашення заборгованості за кредитним договором в розмірі 158 413,06 грн. звернути стягнення на предмет іпотеки з ОСОБА\_2, а саме чотирикімнатної квартири АДРЕСА\_1, та належить Іпотекодавцю на підставі договору купівлі-продажу квартири, посвідченого приватним нотаріусом Києво - Святошинського районного нотаріального округу Київської області Михальченко М.М. та зареєстровано в реєстрі за №4923 від 02 листопада 2012 року, право власності на предмет іпотеки зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно №53663 від 17 січня 2013 року, шляхом продажу предмета іпотеки на публічних торгах у межах процедури виконавчого провадження, та стягнути пропорційно з відповідачів на користь банку судові витрати у розмірі 1584 грн. 13 коп.

Заочним рішенням Києво - Святошинського районного суду Київської області від 23 лютого 2015 року позов задоволено.

Не погоджуючись із заочним рішенням суду першої інстанції, ОСОБА\_2 подала апеляційну скаргу, в якій посилається на його незаконність та необґрунтованість, таким, що не вірно встановлено обставини справи, просила скасувати заочне рішення Києво - Святошинського районного суду Київської області від 23 лютого 2015 року та постановити нове рішення, яким у задоволенні позовних вимог відмовити повністю.

В обґрунтування доводів апеляційної скарги посилається на те, що суд першої інстанції неправомірно відмовив у прийнятті доказів і як наслідок ухвалено неправильне рішення по суті позовних вимог.

Також, апелянт, вважає, що сума стягнення не відповідає дійсності заборгованості, адже за підрахунками ОСОБА\_2 вона винна відповідачу 83 329 грн.Всього було сплачено 76 671грн, отримано кредиту 160 000 грн., різниця складає 83 329 грн., а банк нарахував 142 204 грн. тіла кредиту, відсотки 12 208 грн., комісію 4000 грн.Отже, дійсна вартість предмета іпотеки в десять разів перевищує наведену позивачем і прийняту судом першої інстанції як дійсну суму заборгованості.

Крім того, узгоджена сторонами вартість предмета іпотеки втричі перевищує суму заборгованості за договором позики, іпотечним майном є квартира, де відповідач проживає і зареєстрована в даному будинку разом із неповнолітніми дітьми, іншого житла не мають, умови договору позики частково виконала.Апелянт, стверджує, що поточна заборгованість нижча за його вартість, за підрахунками ОСОБА\_2 в 25 разів, а за підрахунками позивача в 10 разів.

Заслухавши доповідь судді-доповідача, пояснення осіб, які приймали участь у розгляді справи, перевіривши матеріали справи, в порядку, передбаченому [статтею 303 ЦПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_2094/ed_2016_02_21/pravo1/T041618.html?pravo=1#2094), колегія суддів дійшла висновку, що апеляційна скарга підлягає частковому задоволенню з наступних підстав.

Судом першої інстанції встановлено, що06 лютого 2013 року між ПАТ «Дельта Банк» і ОСОБА\_3 був укладений Кредитний договір №К-4863528, відповідно до умов п.1.1. якого кредитор надає позичальнику у тимчасове користування на умовах повернення, строковості, платності, забезпеченості та цільового характеру використання грошові кошти в сумі 160 000 грн. з кінцевим терміном повернення кредиту до 05 лютого 2020 року включно, на умовах, визначених цим договором.

Відповідно до умов п.п.1.1.1.-1.1.3. Кредитного договору плата за користування кредитом у вигляді процентів становить: 1.1.1.1. 18,99% річних у разі, якщо позичальником виконуються всі умови цього договору належним чином; 23,99% річних у разі невиконання позичальником будь-якого із зобов'язань, передбачених п.п.5.8.,5.9.,5.10. цього договору. Зазначений розмір процентної ставки вступає в дію, починаючи з моменту (дати) невиконання зазначених зобов'язань та діє до дня (включно) виконання зобов'язань, передбачених п.п.5.8.,5.9.,5.10. цього Договору; 23,99% річних у разі прострочення кінцевого терміну повернення кредиту, який визначено в п.1.1. цього розділу договору. Зазначений розмір процентної ставки вступає в дію, починаючи з дня (дати), наступного за кінцевим терміном (днем) погашення заборгованості за кредитом по день (дату) фактичного погашення заборгованості за цим договором.

Згідно умов п.п.1.1.3. договору процентна ставка за кредитом є фіксованою.Відповідно до умов п.1.2. кредитного договору кредит надається позичальнику на споживчі потреби, що не суперечать чинному законодавству України.Згідно умов п. п.1.3.1.,1.3.2. кредитного договору позичальник сплачує кредитору одноразово комісію за надання кредиту в розмірі 0,99% від суми кредиту, зазначеної в п.1.1. цього договору; щомісячно комісію за обслуговування кредитної заборгованості в розмірі 0,5% від суми кредиту, зазначеної в п.1.1. цього договору.

Відповідно до умов п.1.4. кредитного договору повернення кредиту здійснюється не пізніше кінцевого терміну погашення кредиту, зазначеного у п.1.1. цього договору в обсязі та строки, зазначені в п.3.4. цього договору, на рахунок кредитора, зазначений у п.3.1. цього договору.

Згідно умов п.1.5. кредитного договору забезпеченням позичальником виконання своїх зобов'язань щодо повернення кредиту, сплати нарахованих процентів за користування кредитом, комісій, можливих штрафних санкцій та пені, а також інших витрат на здійснення забезпеченої іпотекою вимоги за цим договором, виступає забезпечення, яке не суперечить вимогам кредитора та діючому законодавству України, а саме: п.п.1.5.1. іпотека нерухомого майна, розташованого за адресою: АДРЕСА\_1, визначена в іпотечному договорі.

Згідно умов п.3.4. договору позичальник здійснює погашення кредиту та сплату процентів за користування кредитом за період користування кредитом, нарахованих відповідно до п.3.3. цього договору шляхом здійснення фіксованих платежів у сумі 4256,33 грн. у чітко встановлений термін-06 числа кожного місяця, починаючи з місяця, наступним за місяцем, в якому наданий кредит. У випадку, якщо день сплати платежу припадає на вихідний, святковий або календарний день, який у поточному місяці відсутній (29, 30 або 31 число), то позичальник зобов'язаний сплатити платіж на наступний після такого дня банківський день.

Відповідно до умов п.8.1. кредитного договору при виникненні будь-якої з наступних подій: а) порушення позичальником зобов'язань, передбачених цим договором, б) порушення справи про визнання позичальника недієздатним або обмежено дієздатним; в) встановлення кредитором невідповідності дійсності даних, що вказані у цьому договорі або інших документах, що надані позичальником для отримання/обслуговування кредиту за цим договором-вимагати від позичальника дострокового повернення повної суми заборгованості за цим договором шляхом надсилання позичальнику відповідної письмової вимоги. Вимога про дострокове повернення повної суми заборгованості направляється позичальникові у письмовому вигляді та підлягає виконанню у повному обсязі протягом 60 календарних днів з моменту її надіслання кредитором за адресою позичальника, зазначеною в реквізитах цього договору або адресою, повідомленою позичальником відповідно до п. 5.4. цього договору. Сторони досягли згоди, що датою, з якої починається відлік зазначеного вище шістдесятиденного строку, вважається дата, зазначена на квитанції, яка надається кредитору відділенням зв'язку при відправленні позичальнику листа з вимогою про дострокове повернення повної суми заборгованості з повідомленням про вручення.

Згідно умов п.8.2. кредитного договору у випадку невиконання позичальником зазначеної у п.8.1. цього договору письмової вимоги кредитора про дострокове повернення повної суми заборгованості ним у строк, визначений в п.8.1. договору, кредитор має право звернути стягнення на предмет іпотеки/застави будь-яким способом за власним вибором кредитора, у тому числі на підставі виконавчого напису нотаріуса відповідно до вимог чинного законодавства України та умов договору іпотеки/застави будь-яким способом за власним вибором кредитора, у тому числі на підставі виконавчого напису нотаріуса відповідно до вимог чинного законодавства України та умов договору іпотеки/застави чи скористатися іншими видами забезпечення виконання зобов'язань за цим договором та/або пред'явити позов у відношенні позичальника та задовольнити свої вимоги, що випливають з цього договору, з будь-якого майна позичальника.

Відповідно до умов п.9.1. кредитного договору за порушення позичальником строків сплати кредиту та/або сплати процентів за користування кредитом, інших платежів, передбачених цим договором, позичальник сплачує кредитору пеню із розрахунку 1% від простроченої суми за кожен день прострочення.

Згідно умов п.9.2. кредитного договору за ненадання позичальником кредитору у встановлені цим договором строки будь-яких документів, обов'язковість надання яких передбачено цим Договором (в тому числі документів за вимогою кредитора, а також у будь-яких інших випадках обов'язкового надання документів), а також за порушення позичальником зобов'язань, зазначених в п.п.5.1.-5.12 цього договору, позичальник сплачує штраф кредитору у розмірі 3% від суми кредиту, визначеної цим договором.

Відповідно до умов п.9.3. кредитного договору у разі невиконання зобов'язань щодо укладення договорів забезпечення, зазначених у п.1.5. цього договору, позичальник сплачує кредитору штраф із розрахунку 3% від суми кредиту, визначеної в п.1.1. цього договору.

Також в забезпечення виконання зобов'язань за Кредитним договором №К-4863528 від 06 лютого 2013 року між ПАТ «Дельта Банк» і ОСОБА\_2 був укладений Іпотечний договір 06 лютого 2013 року, відповідно до умов п.2.1. якого іпотекодавець ОСОБА\_2 з метою забезпечення належного виконання позичальником зобов'язання, що випливає з кредитного договору, передає, а іпотекодержатель ПАТ «Дельта Банк» приймає в іпотеку в порядку і на умовах, визначених цим договором, належне йому на праві власності нерухоме майно, а саме квартиру АДРЕСА\_1. Предмет іпотеки належить іпотекодавцю на праві власності на підставі Договору купівлі-продажу квартири, посвідченого приватним нотаріусом Києво - Святошинського районного нотаріального округу Київської області Михальченко М.М. та зареєстровано в реєстрі за №4923 від 02 листопада 2012 року. Право власності на предмет іпотеки зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно під №1153732000, що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно №53663 від 17 січня 2013 року.

Згідно умов п.п.2.3.1.,2.3. іпотечного договору ринкова вартість предмету іпотеки згідно з експертним висновком суб'єкта оціночної діяльності про вартість об'єкта оцінки, що виданий 06 грудня 2012 року, суб'єктом оціночної діяльності ТОВ «Консалтингова компанія «Бі.Еф.Сі.», станом на 06 грудня 2013 року становить 675 408 грн.; заставна вартість предмету іпотеки за погодженням сторін становить 675 408 грн..

Відповідно до умов п.4.1.6. Іпотечного договору у разі порушення позичальником зобов'язання за кредитним договором чи іпотекодавцем зобов'язань за цим договором, а також інших обов'язків Іпотекодавця та/або позичальника, Іпотекодержатель має право вимагати дострокового виконання зобов'язання, а в разі його невиконання-звернути стягнення на предмет іпотеки.

Згідно умов п.7.4. Іпотечного договору сторони договору домовились про те, що іпотекодержатель має право звернути стягнення на майно, згідно із застереженням про задоволення вимог іпотекодержателя в позасудовому порядку, на підставі цього договору шляхом відповідно до умов п.п.7.4.2. продажу іпотекодержателем предмета іпотеки відповідно до наведених нижче умов. У випадку набуття іпотекодержателем права звернення стягнення на предмет іпотеки, Іпотекодержатель набуває право від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі з дотриманням умов, визначених в [законі України «Про іпотеку»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2014_10_30/pravo1/T030898.html?pravo=1). Сторони домовилися, що ціною продажу предмета іпотеки є: ціна, яка визначена Іпотекодержателем на підставі оцінки предмета іпотеки суб'єктом оціночної діяльності, якого обирає Іпотекодержатель на свій розсуд без погодження з Іпотекодавцем; сума, що зафіксована у цьому Договорі як узгоджена сторонами заставна вартість Предмета іпотеки (п.2.3. цього Договору).

Відповідно до умов п.7.5. Іпотечного договору за рахунок предмета іпотеки іпотекодержатель має право задовольнити свої вимоги в повному обсязі, що визначається на момент фактичного задоволення, і складаються включаючи, але не обмежуючись, з суми заборгованості по кредиту, що наданий згідно з кредитним договором, несплачених процентів за користування кредитом, комісій, інших платежів, що передбачені цим договором та кредитним договором, збитків, завданих простроченням виконання, штрафних санкцій, передбачених умовами кредитного договору та цим договором, витрат, пов'язаних з пред'явленням вимоги за зобов'язанням і зверненням стягнення на предмет іпотеки, витрат на утримання і збереження предмета іпотеки, витрат на страхування предмета іпотеки, у випадку, передбаченому в розділі 5 договору, збитків, завданих внаслідок порушення умов цього договору та умов кредитного договору, витрати на здійснення оцінки предмета іпотеки суб'єктом оціночної діяльності, які поніс іпотекодержатель.

Банк виконав свої зобов'язання у повному обсязі, а саме в порядку, передбаченому кредитним договором, ОСОБА\_3 було надано кредитні кошти. В свою чергу, позичальник ОСОБА\_3 зобов'язався своєчасно сплачувати проценти за користування кредитом, повернути кредит у визначені договором терміни, а також виконати інші свої зобов'язання згідно умов кредитного договору.

В порушення умов кредитного договору та чинного законодавства України ОСОБА\_3 належним чином не виконував взяті на себе зобов'язання - не сплачує проценти за користування кредитними коштами та не повертає чергові суми отриманого кредиту відповідно до встановленого графіку погашення. ОСОБА\_3 не було вчинено дій, щоб свідчили про намір у добровільному порядку сплатити заборгованість. Таким чином, у позичальника виник обов'язок повністю погасити кредит.

Позичальник умови кредитного договору належним чином не виконував, про що повідомлявся, в тому числі й шляхом направлення письмової вимоги про виконання зобов'язань згідно умов кредитного договору. У зв'язку з цим відповідач ОСОБА\_3 має загальну заборгованість по сплаті кредиту, відсотків за користування ним, яка станом на 13 жовтня 2014 року складає 158 413,06 грн., і складається із: 142 204,69 грн. - сума заборгованості за кредитом, 12 208,37 грн. - сума заборгованості за відсотками, 4000 грн. - комісія.

Заперечуючи розмір заборгованості апелянт посилається на ту обставину, що позивачем не поданий детальний розрахунок заборгованості ОСОБА\_3, на час подання позову.

Проте з таким твердженням апелянта не можливо погодитися оскільки ним належних та допустимих доказів, на спростування неправильного розрахунку заборгованості за кредитним договором, не подано.

В суді апеляційної інстанції представнику апелянта було роз'яснено вимоги ст.ст.10,11 ЦКП України щодо можливого призначення по справі відповідної економічної експертизи. Проте представник апелянта відмовився від заявлення клопотання про призначення експертизи.

Також, у змісті заявлених позовних вимог позивач ПАТ «Дельта Банк» просив в рахунок погашення заборгованості за кредитним договором, що складає 158 413 грн. 06 коп., звернути стягнення на предмет іпотеки з ОСОБА\_2, а саме нерухоме майно (квартира), що складається з чотирьох жилих кімнат загальною площею 108,3кв.м., жилою площею 60,1кв.м., та знаходиться за адресою: АДРЕСА\_1.

Ухвалюючи рішення про задоволення позову, суд першої інстанції виходив із того, що позичальником належним чином не виконувалися зобов'язання за кредитним договором, банк мав право з метою задоволення своїх вимог в розмірі 158 413 грн. 06 коп. звернути стягнення в рахунок погашення заборгованості на нерухоме майно, що є предметом іпотеки згідно з іпотечним договором від 06 лютого2013 року.

Згідно вимог [ст.526 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843595/ed_2016_02_28/pravo1/T030435.html?pravo=1#843595), зобов'язання повинні виконуватися належним чином і відповідно до умов договору.

Відповідно до вимог [статті 611 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843683/ed_2016_02_28/pravo1/T030435.html?pravo=1#843683), у разі порушення зобов'язання настають правові наслідки, встановлені договором або законом.

Згідно вимог [ст.3 Закону України «Про іпотеку»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_20/ed_2014_10_30/pravo1/T030898.html?pravo=1#20) у разі порушення боржником основного зобов"язання відповідно до іпотеки іпотекодержатель має право задовольнити забезпечені ним вимоги за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими особами, права чи вимоги яких на передане в іпотеку нерухоме майно не зареєстровані у встановленому законом порядку або зареєстровані після державної реєстрації іпотеки.

Відповідно до вимог [ст.33 Закону України «Про іпотеку»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_218/ed_2014_10_30/pravo1/T030898.html?pravo=1#218) у разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання іпотекодержатель вправі задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки.

Відповідно до вимог ч.2 [ст.1054 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_844146/ed_2016_02_28/pravo1/T030435.html?pravo=1#844146) наслідками порушення відповідачем зобов'язання щодо повернення чергової частини суми кредиту є право позивача достроково вимагати повернення всієї суми кредиту. Враховуючи порушення зобов'язань, встановлених кредитним договором щодо сплати процентів та щомісячних платежів за кредитом, у відповідача виник обов'язок повністю повернути кредит та сплатити нараховані проценти, незалежно від настання строку зобов»язання.

З такими висновками колегія суддів погоджується, оскільки вони ґрунтуються на матеріалах справи, а також узгоджуються з вимогами чинного законодавства.У зв'язку з вищезазначеним, суд першої інстанції прийшов до вірного висновку про задоволення позову.

Разом з тим, колегія суддів вважає, що рішення суду першої інстанції підлягає зміні в частині не визначення початкової ціни предмета іпотеки з огляду на наступне.

Задовольняючи позов ПАТ «УкрСиббанк», суд у порушення вимог ст.[ст.213-214 ЦПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_1988/ed_2016_02_21/pravo1/T041618.html?pravo=1#1988) не звернув увагу на роз'яснення, які містяться у п.42 (абз.1) постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ №5 від 30 березня 2012 року «Про практику застосування судами законодавства при вирішенні спорів, що виникають із кредитних правовідносин» про те, що резолютивна частини рішення суду в разі задоволення позову про звернення стягнення на предмет іпотеки має відповідати вимогам як [статті 39 Закону України «Про іпотеку»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_250/ed_2014_10_30/pravo1/T030898.html?pravo=1#250), так і положенням пункту 4 частини першої статті 215ЦПК. Зокрема, у ньому в обов'язковому порядку має зазначатись: загальний розмір вимог та всі його складові, що підлягають сплаті іпотекодержателю з вартості предмета іпотеки; спосіб реалізації предмета іпотеки - шляхом проведення прилюдних торгів або застосування процедури продажу шляхом надання права іпотекодержателю на продаж предмета іпотеки; початкова ціна предмета іпотеки для його подальшої реалізації.

Згідно з ч.6 [ст.38 Закону України «Про іпотеку»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_241/ed_2014_10_30/pravo1/T030898.html?pravo=1#241) ціна продажу предмета іпотеки встановлюється за згодою між іпотекодавцем і іпотекодержателем або на підставі оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності, на рівні, не нижчому за звичайні ціни на цей вид майна. У разі невиконання цієї умови іпотекодержатель несе відповідальність перед іншими особами згідно з пріоритетом та розміром їх зареєстрованих прав чи вимог та перед іпотекодавцем в останню чергу за відшкодування різниці між ціною продажу предмета іпотеки та звичайною ціною на нього.

Положеннями ч.1 [ст.39 Закону України «Про іпотеку»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_250/ed_2014_10_30/pravo1/T030898.html?pravo=1#250) встановлено, що в разі задоволення судом позову про звернення стягнення на предмет іпотеки у рішенні суду зазначаються: загальний розмір вимог та всі його складові, що підлягають сплаті іпотекодержателю з вартості предмета іпотеки; опис нерухомого майна, за рахунок якого підлягають задоволенню вимоги іпотекодержателя; заходи щодо забезпечення збереження предмета іпотеки або передачі його в управління на період до його реалізації, якщо такі необхідні; спосіб реалізації предмета іпотеки шляхом проведення прилюдних торгів або застосування процедури продажу, встановленої [статтею 38 цього Закону](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_241/ed_2014_10_30/pravo1/T030898.html?pravo=1#241); пріоритет та розмір вимог інших кредиторів, які підлягають задоволенню з вартості предмета іпотеки; початкова ціна предмета іпотеки для його подальшої реалізації.

Відповідно до ч.2 [ст.43 Закону України «Про іпотеку»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_273/ed_2014_10_30/pravo1/T030898.html?pravo=1#273) початкова ціна продажу предмета іпотеки встановлюється рішенням суду або за згодою між іпотекодавцем та іпотекодержателем, а якщо вони не досягли згоди, - на підставі оцінки, проведеної відповідно до законодавства про оцінку майна і майнових прав та професійну оціночну діяльність, при цьому початкова ціна продажу майна не може бути нижчою за 90 відсотків його вартості, визначеної шляхом його оцінки.

Виходячи зі змісту поняття ціни як форми грошового вираження вартості товару, послуг тощо та аналізу норм статей [38](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_241/ed_2014_10_30/pravo1/T030898.html?pravo=1#241),[39 Закону України «Про іпотеку»](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_250/ed_2014_10_30/pravo1/T030898.html?pravo=1#250), слід дійти висновку, що у розумінні норми [статті 39 цього Закону](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_250/ed_2014_10_30/pravo1/T030898.html?pravo=1#250) встановлення початкової ціни предмета іпотеки у грошовому вираженні визначається за процедурою, передбаченою частиною шостою [статті 38 цього Закону](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_241/ed_2014_10_30/pravo1/T030898.html?pravo=1#241).

Вказана правова позиція викладена Верховним Судом України в постанові від 27 травня 2015 року (справа № 6-61цс15), в постанові від 07 жовтня 2015 року (справа № 6-1935цс15) та в постанові від 21 жовтня 2015 року (справа №6-1561цс15), яка згідно зі [ст.360-7 ЦПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_3428/ed_2016_02_21/pravo1/T041618.html?pravo=1#3428) має враховуватися іншими судами загальної юрисдикції при застосуванні таких норм права.

В ході розгляду апеляційної скарги на підставі ухвали Апеляційного суду Київської області від 20 квітня 2016 року було проведено судову будівельно-технічну експертизу, відповідно до висновку якої, ринкова вартість квартири загальною площею 108,3кв.м., яка розташована за адресою: АДРЕСА\_1, що належить на праві власності ОСОБА\_2, станом і в цінах на момент проведення дослідження складає 1581180грн. (т.2 а.с.62-77).

       Вирішуючи питання про звернення стягнення на предмет іпотеки в зазначеному вище розмірі колегія суддів виходить з того, що законодавством не передбачено такої підстави для відмови в задоволенні позову про звернення стягнення на предмет іпотеки як неспівмірність заборгованості за основним зобов'язанням з вартістю майна, переданого в іпотеку в рахунок забезпечення належного його виконання.

Вказана правова позиція викладена Верховним Судом України в постанові від 04 листопада 2015 року (справа № 6-630цс15)яка згідно зі [ст.360-7 ЦПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_3428/ed_2016_02_21/pravo1/T041618.html?pravo=1#3428) має враховуватися іншими судами загальної юрисдикції при застосуванні таких норм права.

З урахуванням наведеного, колегія суддів вважає, що заочне рішення суду підлягає зміні, виклавши третій абзац резолютивної частини рішення в наступній редакції: в рахунок погашення заборгованості на користь ПАТ «Дельта Банк» за кредитним договором №К-4863528 від 06 лютого 2013 року в сумі 158413 грн. 06 коп., яка складається 142204,69 грн. - сума заборгованості за кредитом, 12208,37 грн. - сума заборгованості за відсотками, 4000 грн. - комісія, звернути стягнення на квартиру, що знаходиться за адресою: АДРЕСА\_1, яка належить ОСОБА\_2 на праві власності на підставі договору купівлі-продажу квартири, посвідченого приватним нотаріусом Києво-Святошинського районного нотаріального округу Київської області Михальченко М.М. та зареєстровано в реєстрі за №4923 від 02 листопада 2012 року, право власності на предмет іпотеки зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно під №1153732000 на підставі Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно №53663 від 17 січня 2013 року, що складається з чотирьох житлових кімнат загальною площею 108,3кв.м., житловою площею 60,1кв.м., шляхом продажу предмету іпотеки на прилюдних торгах у межах процедури виконавчого провадження за початковою ціною, що встановлюється на рівні, не нижчому 1 581180 грн.

В решті рішення суду першої інстанції ухвалене з дотриманням норм процесуального і матеріального права.

Керуючись ст.ст.[303](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_2094/ed_2016_02_21/pravo1/T041618.html?pravo=1#2094),[307](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_2098/ed_2016_02_21/pravo1/T041618.html?pravo=1#2098),[309](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_2100/ed_2016_02_21/pravo1/T041618.html?pravo=1#2100),[313-315](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_2104/ed_2016_02_21/pravo1/T041618.html?pravo=1#2104),[317](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_2108/ed_2016_02_21/pravo1/T041618.html?pravo=1#2108),[319 ЦПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_2110/ed_2016_02_21/pravo1/T041618.html?pravo=1#2110), колегія суддів, -

**вирішила :**

апеляційну скаргу ОСОБА\_2 задовольнити частково.Заочне рішення Києво - Святошинського районного суду Київської області від 23 лютого 2015 року змінити, виклавши третій абзац зазначеного рішення в наступній редакції:

«В рахунок погашення заборгованості на користь Публічного акціонерного товариства «Дельта Банк» за Кредитним договором №К-4863528 від 06 лютого 2013 року в сумі 158 413 грн. 06 коп., яка складається 142204,69 грн. - сума заборгованості за кредитом, 12208,37 грн. - сума заборгованості за відсотками, 4000 грн. - комісія, звернути стягнення на квартиру, що знаходиться за адресою: АДРЕСА\_1, яка належить ОСОБА\_2 на праві власності на підставі Договору купівлі-продажу квартири, посвідченого приватним нотаріусом Києво-Святошинського районного нотаріального округу Київської області Михальченко М.М. та зареєстровано в реєстрі за №4923 від 02 листопада 2012 року, право власності на предмет іпотеки зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно під №1153732000 на підставі Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно № 53663 від 17 січня 2013 року, що складається з чотирьох житлових кімнат загальною площею 108,3кв.м., житловою площею 60,1кв.м., шляхом продажу предмету іпотеки на прилюдних торгах у межах процедури виконавчого провадження за початковою ціною, що встановлюється на рівні, не нижчому 1 581180 грн.»

В решті рішення залишити без змін.

Рішення набирає законної сили з моменту проголошення та може бути оскаржене в