

Дело № 2- 1268 \ 2011

Поступило в суд 12 сентября 2011 года

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

10 ноября 2011 года

г.Новосибирск

Первомайский районный суд города Новосибирска в составе председательствующего судьи Бобриковой АО

С участием представителя истца [REDACTED]

Представителя ответчика Бороздина ИН

Ответчика [REDACTED]

При секретаре судебного заседания Животовой ОВ

Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED] к [REDACTED]

[REDACTED] о взыскании долга, расторжении кредитного договора и обращении взыскания на заложенное имущество

УСТАНОВИЛ:

[REDACTED] в лице [REDACTED] обратился в суд с иском к [REDACTED]

[REDACTED] о солидарном взыскании с [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED] в пользу [REDACTED]

[REDACTED] задолженность по кредитному договору № 623/1240-0000018 от 08.10.2008 г. по состоянию «06.09.2011г. в размере 1 837 417 рублей 76 копеек рублей, из которых: 1690502 рублей 86 копеек - остаток ссудной задолженности по кредиту; 84 274 рублей 23 копейки - задолженность по плановым процентам за пользование кредитом; 51 228 рублей 29 копеек - задолженность по пени по процентам; 11 412 рублей 38 копеек - задолженность по пени по просроченному долгу. Обратить взыскание на квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], путем продажи с публичных торгов определив начальную, продажную стоимость в размере 1 244 000 рублей, что подтверждается заключением независимого оценщика ООО Центр независимой оценки «АССОЛЬ», отчет об оценке от 29.08.2011 г. № 315-0811. Расторгнуть кредитный договор № 623/1240-0000018 от 08.10.2008г., заключенный с [REDACTED]

Взыскать солидарно с [REDACTED]

в пользу [REDACTED]

[REDACTED] расходы по уплате государственной пошлины в сумме 21 387 рублей 09 копеек.

В обоснование заявленных требований истец указывает на то, что [REDACTED] в соответствии с условиями кредитного договора от 08.10.2008г. №623/1240-0000018 [REDACTED] предоставил кредит в размере 1 800 000 рублей на срок 182 месяца под 13,2 % годовых, для приобретения квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], находящейся на 2-м этаже 5-этажного жилого дома, состоящей из 2-х жилых комнат общей площадью 35,3 кв.м., в том числе жилой площадью 23,2 кв.м., стоимостью 1 800 000 рублей РФ, в собственность [REDACTED]

Кредит предоставлен [REDACTED] в безналичной форме, путем перечисления всей суммы кредита на текущий рублевый счет №40817810612400000104, открытый в ДО «Березовая роща» филиала № 5440 [REDACTED], не позднее трех рабочих дней, считая с даты предоставления Банку копии расписки регистрирующего органа, подтверждающей предоставление на государственную регистрацию договора купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств и закладной в указанный орган. Датой фактического предоставления кредита является дата перечисления кредитором денежных средств на указанный текущий рублевый счет. Истец исполнил свои обязательства по кредитному договору в полном объеме. 09.10.2008г. денежные средства в сумме 1 800 000 рублей были перечислены на вышеуказанный счет, что подтверждается выпиской по лицевому счету клиента от 09.10.2008г. Проценты по кредиту в размере 13,2% годовых начисляются кредитором, начиная со дня, следующего за днем предоставления кредита, и по день фактического окончательного возврата кредита включительно, на остаток ссудной задолженности, подлежащей возврату (за исключением

просроченной задолженности), учитываемой кредитором на ссудном счете (на начало операционного дня), из расчета процентной ставки и фактического количества календарных дней в году. Первый платеж Заемщика включает только начисленные проценты за период времени, считая со дня, следующего за днем предоставления кредита по последнее число расчетного процентного периода. Первый платеж подлежит внесению в десятидневный период времени, считая с первого ближайшего 10 календарного числа (включительно), следующего за датой предоставления кредита. В последующие 180 месяцев Заемщик производит ежемесячные платежи по возврату кредита и уплате начисленных процентов в виде единого ежемесячного аннуитетного платежа, который на дату подписания кредитного договора составлял 23 011 рублей 75 копеек. Обеспечением исполнения обязательств заемщика по кредитному договору является: ипотека квартиры в силу закона и солидарное поручительство [REDACTED]

[REDACTED] в связи с чем были заключены договор поручительства №623/1240-0000018-п01 от 08.10.2008г. между [REDACTED] и [REDACTED]

[REDACTED] и договор поручительства № 623/1240-0000018-п02 от 08.10.2008г. между [REDACTED] и [REDACTED]

Согласно п.2.1 договоров поручительства [REDACTED] и [REDACTED] приняли на себя обязательство солидарно с [REDACTED] отвечать перед [REDACTED] на условиях в соответствии с договорами поручительства за исполнение [REDACTED] всех обязательств по кредитному договору, включая обязательства по досрочному полному возврату кредита. По состоянию на 26.08.2011г. квартира оценена в размере 1244000 рублей, что подтверждается заключением независимого оценщика ООО Центр независимой оценки «АССОЛЬ», отчет об оценке от 29.08.2011г. №315-0811. Государственная регистрация договора купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств от 08.10.2008г. произведена 31.10.2008г. за № 54-54-01/379/2008-480 Управлением Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области. Права залогодержателя по кредитному договору, обеспеченному ипотекой квартиры, удостоверены закладной, выданной Управлением Федеральной регистрационной службы Новосибирской области залогодержателю – [REDACTED] 31.10.2008г. Запись об ипотеке в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним произведена 31.10.2008г. за № 54-54-01/379/2008-481. Квартира приобретена в собственность [REDACTED], что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности на квартиру серия 54 АГ№ 462143 от 31.10.2008г. Законным владельцем закладной в настоящее время является истец, согласно которой он получает право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства, и право залога на имущество, обремененное ипотекой. Начиная с апреля 2009г., [REDACTED] систематически нарушает условия кредитного договора, а также ст.309 ГК РФ, в части своевременного погашения кредита и процентов за пользование им, а именно вносит ежемесячные платежи не в полном объеме. Начиная с января 2011г. по апрель 2011г. и с июня 2011г. по настоящее время внесение платежей по кредитному договору [REDACTED] вообще не производилось. Согласно условий кредитного договора, в случае нарушения сроков возврата кредита и уплаты начисленных по кредиту процентов, на сумму соответствующей просроченной задолженности [REDACTED] уплачивает [REDACTED] неустойку в размере 0,1% от суммы просроченной задолженности за каждый календарный день просрочки. В связи с неисполнением ответчиками обязательств по возврату кредита и уплате процентов за пользование им, нарушающим права Истца на своевременное и должное получение денежных средств, предусмотренных кредитным договором и закладной, [REDACTED] в соответствии с п. 5.4.1. кредитного договора ответчикам предъявлено требование о полном досрочном исполнении обеспеченных ипотекой денежных обязательств в срок не позднее 10.08.2011 г., а также [REDACTED] был извещен о намерении [REDACTED] расторгнуть кредитный договор с 11.08.2011г. Однако указанное требование ответчиками выполнено не было. Указанное обстоятельство явилось основанием, для досрочного возврата суммы задолженности по кредиту и обращения взыскания на заложенную квартиру. Задолженность ответчиков по состоянию на 06.09.2011г. составляет 1 837 417 рублей 76 копеек, из которых: 1 690 502,86 руб. - остаток ссудной задолженности по кредиту; 84 274,23 руб. - задолженность по плановым процентам за пользование кредитом; 51 228,29 руб. - задолженность по пени по процентам; 11 412,38 руб. - задолженность по пени по просроченному долгу. Принимая во внимание размер сумм просроченных платежей, а также срок просрочки, считаем, что допущенное нарушение [REDACTED] условий кредитного договора является

существенным и достаточным основанием для расторжения кредитного договора. Поскольку ответчики не выполнили обязательства по кредитному договору и договорам поручительства, истец, руководствуясь п. 1 ст. 348 ГК РФ, считает необходимым обратить взыскание на заложенное имущество.

20.10.2011г. истец уточнил иски в обоснование которых указал, что [redacted] в соответствии с условиями кредитного договора от 08.10.2008г. №623/1240-0000018 [redacted] предоставил кредит в размере 1800 000 рублей на срок 182 месяца под 13,2 % годовых, для приобретения квартиры, расположенной по адресу: [redacted] находящейся на 2-м этаже 5-этажного жилого дома, состоящей из 2-х жилых комнат общей площадью 35,3 кв.м., в том числе жилой площадью 23,2 кв.м., стоимостью 1800000 рублей РФ, в собственность [redacted]. В связи с чем, после подачи искового заявления ответчик частично произвел погашение задолженности по договору, в связи чем просим взыскать солидарно с [redacted]

[redacted] в пользу [redacted] задолженность по кредитному договору от 08.10.2011г. по состоянию на 06.09.2011г. в размере 1792417 рублей 17 копеек, из которых: 1681757 – остаток ссудной задолженности по кредиту, 48020 рублей 09 копеек – задолженность по плановым процентам за пользование кредитом, 51228 рублей 29 копеек – задолженность по пени по процентам, 11412 рубля 38 копеек – задолженность по пени по просроченному долгу. Обратить взыскание на квартиру, расположенную по адресу: г. [redacted]

[redacted] путем продажи с публичных торгов определив начальную, продажную стоимость в размере 1244 000 рублей, что подтверждается заключением независимого оценщика ООО Центр независимой оценки «АССОЛЬ», отчет об оценке от 29.08.2011 г. № 315-0811. Расторгнуть кредитный договор № 623/1240-0000018 от 08.10.2008г., заключенный с [redacted]

[redacted] Взыскать солидарно с [redacted] [redacted] в пользу [redacted] расходы по уплате государственной пошлины в сумме 21 387 рублей 09 копеек.

Ответчик [redacted] иск признал частично, он и его представитель пояснили, что [redacted] иск признает частично. Признает задолженность перед истцом по основному долгу в размере 1 681 757 рублей и задолженность по плановым процентам в сумме 48020 рублей 09 копеек, итого 1 729 777 рублей 09 копеек. Ответчик [redacted] не признает сумму пени по процентам в размере 51 228 рублей 29 копеек и сумму пени по просроченному основному долгу в размере 11 412 рубля 38 копеек, считает, что они подлежат снижению судом по следующим основаниям: согласно п. 3.5 кредитного договора сначала списываются неустойка, и только после этого проценты и основной долг, в соответствии со ст. 168 ГК РФ является ничтожным, т.к. противоречит требованиям ст. 319 ГК РФ. В том случае если бы списание денежных средств происходило бы в соответствии со ст.319 ГК РФ, то сумма неустойки была бы значительно ниже заявленной истцом суммы. Так как при внесении ответчиком суммы в целях погашения основного долга и процентов по кредиту, в первую очередь списываются сумма неустойки, и только после этого сумма процентов и основного долга. Истец не предоставил доказательств, указывающих на какие-либо негативные для истца последствия в связи с просрочкой оплаты, не предоставил доказательств возможных убытков, а все возможные последствия для истца компенсируются выплаченными процентами и комиссией за выдачу кредита, обязанность уплаты которой установлена ничтожными условиями кредитного договора, а также неосновательно полученной комиссией за рассмотрение ипотечного жилищного кредита и НДС с данной комиссии. Размер неустойки, предусмотренный кредитным договором, соответствует 36,5 % годовых, что практически в 5 раз превышает размер ставки рефинансирования - 8,25 % годовых, неустойка является мерой гражданско-правовой ответственности, носит компенсационный характер, и не может служить источником обогащения, в связи с чем размер пени подлежит снижению судом до 1 000 рублей. Ответчик [redacted] не признает требование истца об установлении начальной продажной стоимости заложенной квартиры в размере 1 244 000 рублей, так как начальная продажная стоимость квартиры, является заниженной по сравнению с реальной рыночной стоимостью. В соответствии с отчетом № 4417-2011г. об оценке стоимости,

выполненного ОГУП «Техцентр НСО» по состоянию на 01.11.2011г. рыночная стоимость квартиры составляет 1 750 000 руб. Ответчик [REDACTED] считает, что начальная продажная стоимость квартиры должна быть установлена в размере 1 750 000 рублей. Также имеются основания для предоставления отсрочки реализации заложенной квартиры сроком на 1 год, в связи с тем, что ответчиком [REDACTED] выполнены полностью все условия для предоставления отсрочки реализации квартиры предусмотренные п. 3 ст. 54 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ. Предоставление отсрочки для ответчика [REDACTED] представляется жизненно необходимым условием, поскольку в течение предоставленного срока отсрочки ответчик предпримет все возможные меры по погашению суммы задолженности по кредиту.

На основании ч.4 ст.167 ГПК РФ дело рассмотрено в отсутствие ответчиков [REDACTED] и [REDACTED]

Суд, выслушав пояснения сторон, их представителей, исследовав письменные доказательства, оценив представленные сторонами доказательства, приходит к выводу о частичном удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.

Судебным разбирательством установлено, что в соответствии с условиями кредитного договора от 08 октября 2008 года заемщику [REDACTED] предоставил ипотечный жилищный кредит в сумме 1 800 000 рублей на срок 182 месяца для приобретения в собственность Ответчика квартиры по адресу: [REDACTED]

Указанные обстоятельства установлены доказательствами- кредитным договором (л.д.36-53), дополнительным соглашением от 08 октября 2008 года (л.д.54-56)

По состоянию на 01 ноября 2011 года Квартира была оценена в размере 1 750 000 рублей 00 копеек, что подтверждается Отчетом № 4417-2011 от 01 ноября 2011 года об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости ОГУП «Технический центр учета объектов градостроительной деятельности и обеспечения сделок с недвижимостью по НСО». (л.д.86-128.) Ликвидационная стоимость квартиры определена по отчету № 1821к-08 ООО «Сибирский оценщик» (л.д.123-166, отчетом об оценке стоимости жилой недвижимости «Ассоль» (л.д.167-222) и составляет 1 720 000 рублей.

Квартира по указанному адресу приобретена в собственность ответчика, его право зарегистрировано в установленном законом порядке (л.д.25-27)

Указанные обстоятельства подтверждаются договором купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств(л.д.87-93), свидетельством о регистрации права (л.д.94)

Права первоначального залогодержателя по кредитному договору, обеспеченному ипотекой Квартиры, были удостоверены Закладной, составленной ответчиком как должником и залогодателем 31 октября 2008 года. Запись об ипотеке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним произведена 31 октября 2008 года (л.д. 95-103)

Законным владельцем Закладной и, соответственно, кредитором и залогодержателем в настоящее время является [REDACTED]

В соответствии с п. 2 ст. 13 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998, № 102-ФЗ, закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей право ее законного владельца на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства, и право залога на имущество, обремененное ипотекой.

Ответчик производил *ежемесячные платежи по возврату суммы кредита и процентов за пользование им*, в нарушение условий Закладной и Кредитного договора, а также ст. 309 Гражданского кодекса РФ.

Указанные обстоятельства подтверждаются расчетом взыскиваемой суммы (л.д. 9-35 том 1, л.д.7-42 том 2).

В связи с неисполнением Ответчиком обязательств по возврату кредита и уплате процентов за пользование им, нарушаются права истца на своевременное и должное получение истцом причитающихся ему денежных средств, предусмотренных договором и закладной.

До настоящего времени Ответчик не выполнил указанное требование Истца, что, в соответствии со ст. 334 Гражданского кодекса РФ, ст. 1, ст. 50 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», условиями п. 7.1 Закладной и п. 4.4.3 Кредитного договора вышеуказанные обстоятельства является основанием для обращения взыскания на заложенную квартиру.

Согласно ст. 50 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной платой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

В соответствии со статьей 69 Федерального закона «Об исполнительном производстве» под обращением взыскания на имущество должника понимается изъятие имущества и (или) его принудительная реализация.

В соответствии с п. 2 ст. 54 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» принимая решение об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество, суд должен определить и указать в нем:

- 1) суммы, подлежащие уплате залогодержателю из стоимости заложенного имущества, за исключением сумм расходов по охране и реализации имущества, которые определяются по завершении его реализации. Для сумм, исчисляемых в процентном отношении, должны быть указаны сумма, на которую начисляются проценты, размер процентов и период, за который они подлежат начислению;
- 2) являющееся предметом ипотеки имущество, из стоимости которого удовлетворяются требования залогодержателя;
- 3) способ реализации имущества, на которое обращается взыскание;
- 4) начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, а в случае спора - самим судом;
- 5) меры по обеспечению сохранности имущества до его реализации, если таковые необходимы.

Начальная продажная цена Квартиры может быть установлена в соответствии с оценкой Квартиры, предоставленной ответчиком [REDACTED]

В силу п. 1 ст. 56 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание, реализуются путем продажи с публичных торгов.

В соответствии со ст. 1 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» к залому недвижимого имущества, возникающему в силу закона, соответственно применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке.

В соответствии со ст.333 ГК РФ если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

На основании изложенного суд приходит к выводу об уменьшении неустойки.

В соответствии с ч.3 ст.54 Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 01.07.2011) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" по заявлению залогодателя суд при наличии уважительных причин вправе в решении об обращении взыскания на заложенное имущество отсрочить его реализацию на срок до одного года в случаях, когда залогодателем является гражданин независимо от того, какое имущество заложено им по договору об ипотеке, при условии, что залог не связан с осуществлением этим гражданином предпринимательской деятельности. Определяя срок, на который предоставляется отсрочка реализации заложенного имущества, суд учитывает в том числе то, что сумма требований залогодержателя, подлежащих удовлетворению из стоимости заложенного имущества на момент истечения отсрочки, не должна превышать стоимость заложенного имущества по оценке, указанной в отчете независимого оценщика или решении суда на момент реализации такого имущества.

Отсрочка реализации заложенного имущества не затрагивает прав и обязанностей сторон по обязательству, обеспеченному ипотекой этого имущества, и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора, причитающихся кредитору процентов и неустойки.

Если должник в пределах предоставленного ему отсрочкой времени удовлетворит требования кредитора, обеспеченные ипотекой в том объеме, который они имеют к моменту удовлетворения требования, суд по заявлению залогодателя отменяет решение об обращении взыскания.

Суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований в части взыскания задолженности солидарно с ответчика [REDACTED] и его поручителей [REDACTED] и [REDACTED] по следующим основаниям.

Исполнение обязательства [REDACTED] обеспечивалось поручительством [REDACTED] и [REDACTED], что подтверждается договорами поручительства от 08 октября 2008 года, а также дополнительными соглашениями к ним (л.д.64-93)

В соответствии со ст. 361 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору поручительства поручитель обязывается перед кредитором другого лица отвечать за исполнение последним его обязательства полностью или в части.

Согласно ст. 190 ГК установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами. Срок может определяться также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.

В силу п. 4 ст. 367 ГК поручительство прекращается по истечении указанного в договоре поручительства срока, на который оно дано. Если такой срок не установлен, оно прекращается, если кредитор в течение года со дня наступления срока исполнения обеспеченного поручительством обязательства не предъявит иска к поручителю.

Договоры поручительства, заключенные 08 октября 2008 года между банком и поручителями, условия о сроке их действия не содержат. Установленное в договорах поручительства условие о действии поручительства до фактического исполнения основного договора не является условием о сроке действия договора поручительства, как не является таким условием и указание в данных договорах на то, что поручители ознакомлены со всеми условиями кредитного договора, в том числе со сроком его действия.

По условиям договора погашение кредита должно производиться заемщиком ежемесячно. Таким образом, кредитным договором предусмотрено исполнение обязательства по частям (ст. 311 ГК).

Однако по данному делу иск банком заявлен более чем через год после наступления срока исполнения соответствующей части обязательства, и, следовательно, в силу п. 4 ст.

367 ГК после прекращения действия договора поручительства в части возврата денежных средств за пределами годичного срока.

На основании ст.98 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по оплате госпошлины пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований.

Руководствуясь ст.194-198 ГПК РФ

РЕШИЛ:

Иск удовлетворить частично.

Взыскать с [REDACTED] в пользу [REDACTED]
1 681 757 рублей 00 копеек остаток ссудной задолженности
48 020 рублей 09 копеек задолженность по плановым процентам
5000 рублей задолженность по процентам
1000 рублей задолженность по пени по просроченному долгу, всего 1 735 777 рублей 09 копеек.

Взыскать с [REDACTED] в пользу [REDACTED] расходы по оплате госпошлины в сумме 16 878 рублей 89 копеек.

Обратить взыскание на квартиру принадлежащую расположенную по адресу [REDACTED] определить способ реализации с публичных торгов, установив начальную продажную цену квартиры в размере 1 750 000 рублей.

Предоставить отсрочку в реализации квартиры сроком на один год до 10 ноября 2012 года включительно.

Решение может быть обжаловано в кассационном порядке в Новосибирский областной суд через Первомайский районный суд в течение 10 дней со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Мотивированное решение принято 21 ноября 2011 года.

Председательствующий
судья

подпись

Бобрикова А.О.

Копия верна оригиналу
Подлинный документ находится
в деле № 2-1168/11
Первомайского районного суда
города Новосибирска
Судья: _____
Секретарь: _____

подпись