

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

14 июля 2011 года

Центральный районный суд города Новосибирска в составе  
Председательствующего судьи  
при секретаре  
с участием  
представителя истца

Малахова С.Л.  
Нестеровой С.И.  
Бороздина И.Н.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED]  
к [REDACTED] о взыскании  
задолженности по договору займа и обращении взыскания на заложенное имущество,  
установил:

[REDACTED] обратилось в суд с иском к  
[REDACTED], просит взыскать сумму основного долга по кредитному договору - 5 512 625  
рублей 16 копеек, в том числе остаток неисполненных обязательств по основному долгу - 2 653  
075 рублей 54 копейки, сумму начисленных, но неуплаченных процентов за пользование займом  
- 1 152 284 рубля 81 копейка, начисленные пени в размере 1 707 264 рубля 81 копейка, а также  
начиная с 07.05.2011 г. и по день реализации квартиры определить подлежащими выплате истцу  
проценты за пользованием кредитом в размере 13,5 % годовых и пени за нарушение сроков  
возврата кредита и уплаты процентов по нему в размере 0,2% за каждый день просрочки, на  
сумму просроченного платежа, до даты вступления решения суда в законную силу. Обратить  
взыскание на предмет ипотеки в виде продажи с публичных торгов, определить начальную  
продажную стоимость Квартиры в размере 2 980 000 рублей, судебные расходы.

В обоснование своих требований указал, что 22.05.2007 г. между [REDACTED] и ОАО  
«Дом Вашей мечты» был заключен договор займа № 251-ИЗ/Н в размере 2 682 000 рубля на  
срок 180 месяцев для приобретения в собственность квартиру № [REDACTED] по улице  
[REDACTED] в г. Новосибирске. Права первоначального залогодержателя по кредитному  
договору, обеспеченного ипотекой квартиры, были удостоверены закладной от 25.05.2007 г. в  
настоящее время владельцем закладной является истец. Поскольку ответчик не исполняет свои  
обязательства, и на 06.05.2011 г. у заемщика образовалась задолженность по уплате основного  
долга, начисленным процентам, штрафным санкциям (пени) за несвоевременное внесение  
основного платежа и процентов по договору, истец обратился в суд за защитой своих прав.

В судебном заседании представитель истца поддержал заявленные требования и  
доводы, изложенные в исковом заявлении, в полном объеме.

Ответчик в судебное заседание не явилась, просила суд рассмотреть дело в свое отсутствие  
с участием представителя Бороздина И.Н., который не возражал против требования по  
основному долгу, уплате процентов, и просит суд снизить размер пени и отказать в требовании  
истца о взыскании на будущий срок.

Суд, исследовав материалы дела, пришел к выводу об удовлетворении исковых  
требований в части. При этом суд исходит из нижеследующего.

В соответствии со статьей 56 Гражданского процессуального кодекса РФ, каждая сторона  
должна представить суду доказательства наличия тех обстоятельств, на которых она основывает  
свои требования или возражения.

Судом установлено, что 22.05.2007 г. между [REDACTED] и ОАО «Дом Вашей мечты»  
был заключен договор займа № 251-ИЗ/Н в размере 2 682 000 рубля на срок 180 месяцев для  
приобретения в собственность квартиру [REDACTED] в г. Новосибирске.

Согласно платежному поручению № 367 от 30.05.2007 г. [REDACTED] были предоставлены заемные средства в размере 2 682 000 рубля по вышеуказанному договору.

Вышеуказанная квартира была зарегистрирована на праве собственности за [REDACTED] о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 13.06.2007 г. сделана запись об ипотеке № 54-54-01/150/2007-242.

Одновременно с договором купли продажи была зарегистрирована закладная согласно статье 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ

Согласно Договору купли-продажи № 06-07/261 от 03.05.2007 г. [REDACTED]

[REDACTED] приобрело закладные права на жилое помещение.

Кредитор, согласно договору кредита, свои обязательства выполнил перед заёмщиком, передав ему денежные средства, предусмотренные договором

В соответствии со статьей 810 Гражданского кодекса РФ заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа.

Ответчиком не представлено возражений относительно факта получения займа, суммы задолженности, а также факта просрочки возврата кредита.

04.05.2008 г. истцом было направлено ответчику уведомление о необходимости погашения задолженности по кредитному договору. Однако, в установленный уведомлением срок ответчик обязательство не выполнил

Согласно пункту 4.4.1 кредитного договора кредитор имеет право потребовать полного досрочного исполнения обязательств по настоящему договору путем предъявления письменного требования о досрочном возврате суммы кредита, начисленных процентов за пользование кредитом и суммы пеней, в следующих случаях: при просрочке заемщиком осуществления очередного ежемесячного платежа по кредиту более чем на 30 (тридцать) календарных дней; при допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна.

Условие, изложенное в пункте 4.4.1 договора отвечает требованиям части 2 статьи 811 Гражданского кодекса РФ, согласно которой если договором займа предусмотрено возвращение займа по частям (в рассрочку), то при нарушении заемщиком срока, установленного для возврата очередной части займа, займодавец вправе потребовать досрочного возврата всей оставшейся суммы займа вместе с причитающимися процентами.

Согласно пункта 4.4.3 кредитного договора кредитор имеет право обратиться с взысканием на заложенное имущество в следующих случаях: при просрочке заемщиком осуществления очередного ежемесячного платежа по кредиту более чем на 30 (тридцать) календарных дней; при нарушении сроков внесения ежемесячных платежей по денежному обязательству более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна; при неудовлетворении должником требования владельца закладной о досрочном исполнении денежного обязательства в течение 30 (тридцати) календарных дней, считая от даты получения письменного уведомления о таком требовании.

В соответствии с пунктом 7.1 закладной залогодержатель (владелец закладной) вправе обратиться с взысканием на заложенное имущество в следующих случаях: при допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению ежемесячных платежей; при неудовлетворении должником требования владельца закладной о досрочном исполнении денежного обязательства в течение 30 календарных дней, считая от даты получения письменного уведомления о таком требовании.

В соответствии с частью 1 статьи 50 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», залогодержатель вправе обратиться с взысканием на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества обеспечиваемых залогом требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части.

Пунктом 4 части 2 статьи 54 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» установлено, что начальная продажная цена заложенного имущества, с которой начинаются торги, определяется решением суда в случаях обращения взыскания на имущество в судебном порядке либо соглашением залогодержателя с залогодателем.

Предусмотренных законом оснований для отказа в обращении взыскания на заложенное имущество суд не усматривает.

При таких обстоятельствах суд полагает требования истца законными и обоснованными, иск подлежащим удовлетворению.

Определяя начальную продажную цену заложенного имущества, суд исходит из денежной оценки предмета ипотеки, указанной в закладной, которая составляет 2 980 000 рублей 00 копеек.

Учитывая, что неустойка является мерой гражданско-правовой ответственности, носит компенсационный характер и не может служить источником обогащения, суд полагает обоснованными доводы представителя ответчика о необходимости ее уменьшения по правилам статьи 333 Гражданского кодекса РФ.

Поскольку сумма неустойки, заявленная истцом, с учетом суммы долга, периода просрочки и размера взысканных процентов за пользование кредитом, чрезмерна по сравнению с последствиями нарушения обязательства, суд находит, что она подлежит снижению до 30 000 рублей.

Также суд полагает, что удовлетворению не подлежат и исковые требования в части взыскания с ответчика пени в размере 0,2% за каждый день просрочки, начисляемые на сумму остатка неисполненных обязательств по основному долгу, по день фактического возврата кредита включительно, поскольку истец не лишен возможности, при неисполнении ответчиками решения суда о взыскании задолженности, обратиться в суд с иском о взыскании неустойки за данный период. Однако критерии соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства подлежат учету на момент ее взыскания, с учетом конкретных обстоятельств дела. При определении размера процентов настоящим решением ответчики заранее будут лишены права на применение в будущем положений статьи 333 Гражданского кодекса РФ при предъявлении к ним иска.

В соответствии со статьями 98, 100 Гражданского процессуального кодекса РФ, в связи с удовлетворением исковых требований истца в его пользу с ответчика подлежат взысканию судебные расходы пропорционально удовлетворенным требованиям.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьями 98, 196-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

Исковые требования

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ - удовлетворить частично.

Взыскать с \_\_\_\_\_ в пользу \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ остаток неисполненных обязательств по основному долгу - 2 653 075 рублей 54 копейки, сумму начисленных, но неуплаченных процентов за пользование займом - 1 152 284 рубля 81 копейка, неустойку в размере 30 000 рублей, расходы по уплате госпошлины в размере 27 376 рублей 80 копеек.

Обратить взыскание на принадлежащее \_\_\_\_\_ на праве собственности имущество:

- квартиру № \_\_\_\_\_ в доме № \_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_ в г. Новосибирске для уплаты истцу из стоимости заложенного имущества суммы задолженности по кредитному договору.

Определить способ реализации квартиры в виде продажи с публичных торгов.

Определить начальную продажную стоимость предмета ипотеки в размере 2 980 000 рублей 00 копеек.

В остальной части требования - отказать.

Разъяснить сторонам, что настоящее решение может быть обжаловано ими в течение 10 дней со дня принятия решения судом в окончательной форме в Новосибирский областной суд путем подачи кассационной жалобы через суд, вынесший решение.

Судья

С.Л. Малахов

Мотивированное решение изготовлено 25 июля 2011 г.

**КОПИЯ ВЕРНА ОРИГИНАЛУ**  
подлинный документ находится в деле № \_\_\_\_\_  
Центрального районного суда города Новосибирска  
СУДЬЯ \_\_\_\_\_ МАЛАХОВ С.Л.  
Секретарь \_\_\_\_\_  
судебное постановление (не вступило в силу)  
вступило в силу « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г  
Судья \_\_\_\_\_