

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

08 июня 2017 года г.Красноярск

Советский районный суд г.Красноярска в составе:
председательствующего судьи Кольвановой О.Ю.,
при секретаре Алексеевой Е.Е.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Акционерного Общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» к Нефедовой Л.В., Нефедову В.В. о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности, обращении взыскания на заложенное имущество,

У С Т А Н О В И Л :

Истец обратился в суд с иском к ответчикам, мотивируя требования тем, что по договору от ДД.ММ.ГГГГ ОАО Банк ИТБ ответчикам представлен ипотечный кредит в размере 2 000 000руб. на приобретение квартиры по адресу: <адрес>. В настоящее время владельцем закладной на квартиру является истец. В связи с допущенной заемщиками задолженностью просит взыскать ее в солидарном порядке в сумме 1 632 674,68руб.; обратить взыскание на указанную квартиру, являющуюся предметом залога; расторгнуть кредитный договор; определить способ реализации квартиры в виде продажи с публичных торгов; определить начальную продажную стоимость квартиры равной 1 432 000руб.; начиная с ДД.ММ.ГГГГ. и по день вступления решения суда в законную силу определить подлежащими выплате проценты за пользование займом в размере 12,5% годовых на сумму остатка основного долга в размере 1 545 403,79руб.; взыскать судебные расходы по уплате госпошлины.

В судебном заседании представитель истца – Швеев А.В. (по доверенности) на удовлетворении требований настаивал.

Ответчики в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом, заказная корреспонденция Нефедовой Л.В. получена лично, в отношении Нефедова В.В. – возвращена в суд без вручения адресату по истечении срока хранения.

Суд, выслушав представителя истца, исследовав материалы гражданского дела, считает исковые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению частично.

Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. При этом, в силу ст. 310 ГК РФ, не допускается одностороннего отказа от исполнения обязательства.

На основании ст. 811 ГК РФ, если договором займа предусмотрено возвращение займа по частям (в рассрочку), то при нарушении заемщиком срока, установленного для возврата очередной части займа, займодавец вправе требовать досрочного возврата всей оставшейся суммы займа вместе с причитающимися процентами.

Исходя из требований ст. 334 ГК РФ, в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно с изъятиями, установленными законом. При этом, право залога возникает с момента заключения договора о залоге, а в отношении залога имущества, которое подлежит передаче залогодержателю, с момента передачи этого имущества, если иное не предусмотрено договором о залоге (ч.1 ст. 341 ГК РФ).

В силу ст. 348 ГК РФ, взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельствам, за которые он не отвечает (4.1). В обращении взыскания на заложенное имущество может быть отказано, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества (ч.2).

В соответствии со ст. 1 ФЗ РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» к залогоу недвижимого имущества, возникающему на основании федерального закона, соответственно применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, если федеральным законом не установлено иное.

Статьей 48 указанного Закона (в ред. Федерального закона от 22.12.2008 N 264-ФЗ) предусмотрено, что при передаче прав на закладную совершается сделка в простой письменной форме. При передаче прав на закладную лицо, передающее право, делает на закладной отметку о новом владельце, если иное не установлено настоящим Федеральным законом. Передача прав на закладную другому лицу означает передачу тем самым этому лицу всех удостоверяемых ею прав в совокупности. Владельцу закладной принадлежат все удостоверенные ею права, в том числе права залогодержателя и права кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству, независимо от прав первоначального залогодержателя и предшествующих владельцев закладной.

Согласно ст. 50 Закона, 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 уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное, (в ред. Федерального закона от 30.12.2008 N 306-ФЗ).

В соответствии со ст.54 ФЗ РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика.

На основании ст.420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

В силу ст.450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда в том числе, при существенном нарушении договора другой стороной.

Судом установлено, что кредитному договору от ДД.ММ.ГГГГ БАНК ИТБ (ОАО) представил ответчикам кредит в размере 2 000 000руб. для приобретения в их собственность квартиры по адресу: <адрес>.

Указанная сумма была зачислена на счет заемщика Нефедовой Л.В.

В соответствии с условиями договора заемщики обязались ежемесячно производить гашение займа и процентов за использование предоставленными денежными средствами путем внесения аннуитетного платежа. В

случае неисполнения обязательств, предусмотренных договором, Займодавец вправе потребовать полного досрочного исполнения обязательств по договору путем предъявления письменного требования о досрочном возврате суммы займа, начисленных процентов за пользование займом и суммы пеней. Кроме того, обеспечением исполнения обязательств Заемщика явилась ипотека в силу закона в отношении указанной выше квартиры.

Государственная регистрация права собственности заемщиков на квартиру произведена <данные изъяты> за №. Права залогодержателя по договору займа, обеспеченному ипотекой квартиры, были удостоверены закладной, составленной ответчиками как должниками-залогодателями и выданной <данные изъяты> первоначальному залогодержателю - ОАО БАНК ИТБ.

В настоящее время законным владельцем закладной является истец.

Таким образом, передача прав на закладную другому лицу означает передачу тем самым этому лицу всех удостоверяемых ею прав в совокупности. Владельцу закладной принадлежат все удостоверенные ею права, в том числе права залогодержателя и права кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству, независимо от прав первоначального залогодержателя и предшествующих владельцев закладной.

В соответствии с <данные изъяты>

Из представленных документов следует, что заемщики на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ. приобрели в собственность за счет собственных (500 000руб.) и заемных денежных средств (2 000 000руб.) квартиру по адресу: <адрес>, стоимостью 2 500 000руб. Указанная квартира считается находящейся в залоге у Займодавца в силу закона с момента государственной регистрации настоящего договора и права собственности Покупателя на квартиру. Государственная регистрация права собственности покупателей произведена <данные изъяты>. Держателем закладной с ДД.ММ.ГГГГ. является истец.

По состоянию на ДД.ММ.ГГГГ квартира была оценена в размере 1 790 000руб. (отчет ООО «<данные изъяты>»).

Согласно представленному расчету истца, заемщиками нарушались обязательства по ежемесячному гашению задолженности, в связи с чем по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ образовалась задолженность на общую сумму 1 632 674руб. 68коп. (задолженность по основному долгу – 1 545 403руб.79коп.; задолженность по процентам – 80 036руб.69коп.; задолженность по пени по основному долгу– 1 063руб.78коп., задолженность по пени по процентам – 6 170руб.42коп.).

Требования Банка в досудебном порядке заемщиками не исполнены.

В ходе судебного разбирательства по ходатайству ответчика Нефедовой Л.В. по делу была назначена экспертиза оценки залогового имущества – квартиры по адресу: <адрес>(определение от 18.01.2017г.).

Согласно заключению эксперта <данные изъяты> рыночная стоимость квартиры по адресу: <адрес> на день проведения экспертизы составляет 1 700 000руб.

В судебном заседании представитель истца настаивал на удовлетворении исковых требований по изложенным в иске обстоятельствам, пояснив, что ответчиками в период судебного разбирательства никаких выплат осуществлено не было.

Ответчики после возобновления дела по существу по окончании проведения экспертизы мер к ознакомлению с экспертным заключением не принимали, иных доказательств, опровергающих доводы истца, а также заключение эксперта, в судебное заседание не предоставили.

Оценивая имеющиеся по делу доказательства, суд учитывает следующее.

На основании ст.420 ГК РФ договор признается соглашением двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Согласно ст.309 Гражданского кодекса РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. При этом, в силу ст. 310 ГК РФ, не допускается одностороннего отказа от исполнения обязательства. Исходя из требований ст. 334 ГК РФ, в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно с изъятиями, установленными законом. При этом, право залога возникает с момента заключения договора о залоге, а в отношении залога имущества, которое подлежит передаче залогодержателю, с момента передачи этого имущества, если иное не предусмотрено договором о залоге (ч.1 ст. 341 ГК РФ). В силу ст. 348 ГК РФ, взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельствам, за которые он не отвечает (ч.1).

Рассматривая требования истца с учетом имеющихся в деле доказательств, суд приходит к выводу о том, что судебном заседании нашел подтверждение факт неисполнения Заемщиками обязательств по кредитному договору, условия которого согласованы сторонами.

Принимая во внимание установленную сторонами кредитного договора ответственность в случае неисполнения Заемщиками обязательств по договору, суд с учетом ст.319 ГК РФ приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения исковых требований истца о взыскании с ответчиков допущенной задолженности в заявленной сумме, а также на основании ст.98 ГПК РФ - документально подтвержденных судебных расходов по уплате госпошлины на общую сумму 28363,37руб. (22 363,37руб. и 6 000руб.).

Кроме того, учитывая, что правовой режим залогового имущества в силу действующего гражданского законодательства является способом обеспечения исполнения обязательства, при котором кредитор-залогодержатель (истец) приобретает право в случае неисполнения должником обязательства получить удовлетворение требований из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами; принимая во внимание наличие значительной задолженности, не погашенной Заемщиками перед истцом до настоящего времени, суд полагает необходимым обратиться взыскание на предмет залога, определить начальную продажную цену квартиры в размере 1 360 000руб. (исходя из рыночной стоимости заложенного имущества с учетом положений закона ст.54 ФЗ «Об ипотеке»: 1 700 000руб. / 100% x 80% = 1 360 000руб.).

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Акционерного Общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» удовлетворить частично.

Расторгнуть заключенный ДД.ММ.ГГГГ между Банком ИТП (ОАО) и Нефедовой Л.В., Нефедовым В.В. кредитный договор №.

Взыскать с Нефедовой Л.В., Нефедова В.В. в пользу Акционерного Общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» в солидарном порядке задолженность по кредитному договору на общую сумму 1 632 674руб. 68коп. (в том числе задолженность по основному долгу – 1 545 403руб.79коп.; задолженность по процентам – 80 036руб.69коп.; задолженность по пени по основному долгу– 1 063руб.78коп., задолженность по пени по процентам – 6 170руб.42коп.), судебные расходы по уплате госпошлины в общей сумме 28 363руб.37коп., всего 1 661 038руб.05коп.

Обратить взыскание на заложенное имущество – квартиру по адресу: <адрес>., принадлежащую на праве общей совместной собственности Нефедовой Л.В., Нефедову В.В..

Определить способ реализации квартиры - в виде продажи с публичных торгов.

Определить начальную продажную цену квартиры в размере 1 360 000руб.

Определить подлежащими выплате проценты за пользование кредитными средствами в размере 12,5% годовых на сумму остатка основного долга в размере 1 545 403руб.79коп., начиная с ДД.ММ.ГГГГ и по день вступления решения суда в законную силу.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Красноярский краевой суд через Советский районный суд г.Красноярска в течение месяца со дня составления мотивированного решения суда, т.е., с 29.06.2017 года.

Председательствующий О.Ю.Колыванова