

Дело № 2-46/2012

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

«17» февраля 2012 года

г. Новосибирск

Октябрьский районный суд города Новосибирска в составе:
 председательствующего судьи **Быковой И.В.,**
 при секретаре **Сукмановой Л.С.,**
 рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED]
 к [REDACTED], [REDACTED] о
 расторжении кредитного договора, взыскания задолженности, обращении
 взыскания на предмет ипотеки.

УСТАНОВИЛ:

[REDACTED] обратилось в суд с иском к [REDACTED], с учетом уточнения, о взыскании задолженности по кредитному договору № 623/5840-0000857 от 06.05.2011 г. по состоянию на 30.03.2011 г. (включительно) в сумме 3 894 662 руб. 05 коп., что составляет 137 408 руб. 87 долларов США, из которых: 3 488 552 руб. 96 коп. (123 080,80 долларов США по курсу ЦБ на 30 марта 2011 г.)-остаток ссудной задолженности; 335 534 руб. 65 коп. (11 838 руб. 11 долларов США по курсу ЦБ на 30 марта 2011 г.)-плановые проценты за пользование процентами Кредитом; 52 662 руб. 98 руб. (1 858, 02 долларов США по курсу ЦБ на 30.03.2011 г.)-пени за несвоевременную уплату плановых процентов за пользование Кредитом, 17 911 руб. 45 коп. (631,94 долларов США по курсу ЦБ на 30.03.2011 г.)-пени по просроченному долгу, расторжении кредитного договора № 623/5840-0000857 от 06.05.2011 г., обращении взыскания на предмет ипотеки по закладной, выданной 19.05.2008 г., принадлежащий [REDACTED] квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED], [REDACTED], находящуюся на 6-ом этаже 9-ти этажного жилого дома, состоящую из трех комнат, общей площадью 57,5 кв. м, жилой площадью 37,8 кв.м., способ реализации публичные торги, установив начальную продажную стоимость квартиры в сумме 2263 000 руб. (80 580 долларов США), возмещении судебных расходов (л.д. 151-152).

В обоснование своего требования истец указал, что 6.05.2008. г. между [REDACTED] и [REDACTED] был заключен кредитный договор № 623/5840-0000857, во исполнение условий которого, банк выдал [REDACTED] заем в сумме 127 086 долларов США, сроком на 182 календарных месяца под 10,5 процента годовых. Кредит предоставлялся для целевого использования, а именно приобретение квартиры, расположенной по адресу : [REDACTED]

Обеспечением исполнения обязательств Заемщика по кредитному договору являлись:

- залог предмета ипотеки – квартиры по адресу [REDACTED]

[REDACTED] Государственная регистрация ипотеки произведена 19.05.2008 г. Главным управлением Федеральной регистрационной

службой по Новосибирской области. Права залогодержателя по Кредитному договору, обеспеченному ипотекой квартиры, удостоверены Закладной, выданной Главным Управлением Федеральной Регистрационной Службы по Новосибирской области первоначальному залогодержателю – Банку 29.10.2007 г. Законным владельцем Закладной в настоящее время является истец, о чем на закладной имеется отметка первоначального Залогодержателя;

-договор поручительства № 623/5840-0000857-п01 от 06.05.2008 г., заключенный между Банком и [REDACTED]

Начиная с июля 2009 г. заемщиком систематически нарушаются условия кредитного договора. Поскольку добровольно требования истца ответчиками не удовлетворены, со ссылкой на указанные обстоятельства, истец обратился в суд.

В судебном заседании представитель истца [REDACTED], исковые требования, с учетом уточнения, поддержал в полном объеме, согласился с установлением начальной продажной цены предмета ипотеки в сумме 2800 000 руб.

Ответчики [REDACTED], в судебное заседание не явилась, извещена надлежаще о дне и месте рассмотрения дела.

Ответчик [REDACTED] в судебном заседании требования не признал, полагал, что требования банка к нему предъявлены необоснованно, за истечением годичного срока действия договора поручительства.

В деле имеется отзыв ответчиков, в котором исковые требования истца ответчик [REDACTED] признает частично – по остатку ссудной задолженности (основному долгу) в размере 3 488 552 руб. 96 коп. и задолженности по плановым процентам за пользование кредитом в сумме 335 534 руб. 65 коп. по состоянию на 30.03.2011 г.. [REDACTED] не признает исковые требования истца, поскольку иск заявлен в суд 30.05.2011 г., то есть более чем через год после наступления срока исполнения соответствующей части обязательства, и, соответственно, прекращения действия договора поручительства в части возврата денежных средств. Ответчик [REDACTED] со ссылкой на ст. 319 ГК РФ не признает сумму пени за несвоевременную уплату плановых процентов в размере 52 662 руб. 98 коп. и сумму пени по просроченному долгу в размере 17 911 руб. 45 коп. по состоянию на 30.03.2011 г., считает, что они подлежат снижению судом. Кроме того, ответчик не признает требование истца об установлении начальной продажной стоимости заложенной квартиры в размере ликвидационной стоимости по состоянию на 12.07.2011 г., ответчик считает, что начальная продажная цена составляет 2 800 000 руб.

Представитель ответчиков [REDACTED] в судебном заседании поддержал позицию ответчиков, изложенную в отзыве на исковое заявление.

Судья, заслушав стороны, исследовав материалы дела, дав всем доказательствам по делу надлежащую оценку, приходит к следующему.

В соответствии со 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.

ому
ной,
по
007
на
г.,
зия
ца
а,
зе
с
00
на
1,
а

В соответствии со ст. 807 ГК РФ, по договору займа одна сторона (займодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или другие вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества. При этом, договор займа считается заключенным с момента передачи денег.

Согласно правилам, предусмотренных ст.808 ГК РФ, договор займа должен заключаться в письменной форме, если его сумма превышает не менее чем в 10 раз установленный минимальный размер оплаты труда.

Если иное не предусмотрено законом или договором займа, то на основании ч.1 ст. 809 ГК РФ, займодавец имеет право на получение с заемщика процентов на сумму займа в размерах и в порядке, определенных договором.

В силу положений ст.810 ГК РФ, заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, предусмотренном договором займа. Если же заемщик допускает нарушение установленного договором срока по возврату суммы займа, то займодавец вправе потребовать досрочного возврата всей оставшейся суммы займа вместе с причитающимися процентами, предусмотренными ст.395 ГК РФ, начиная со дня, когда сумма займа должна была быть возвращена, до дня ее фактического возврата займодавцу независимо от уплаты процентов, предусмотренных пунктом 1 статьи 809 ГК РФ.

В соответствии со ст.30 ФЗ «О банках и банковской деятельности», отношения между кредитными организациями и их клиентами осуществляются на основе договоров, если иное не предусмотрено федеральным законом. При этом в договоре должны быть указаны процентные ставки по кредитам и вкладам (депозитам), стоимость банковских услуг и сроки их выполнения, в том числе сроки обработки платежных документов, имущественная ответственность сторон за нарушение договора, включая ответственность за нарушение обязательств по срокам осуществления платежей, а так же порядок его расторжения и другие существенные условия договора.

На основании ч. 1 ст. 395 ГК РФ, за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств. Размер процентов определяется существующей в месте жительства кредитора, а если кредитором является юридическое лицо, в месте его нахождения учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части. При взыскании долга в судебном порядке суд может удовлетворить требование кредитора, исходя из учетной ставки банковского процента на день предъявления иска или на день вынесения решения. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Кроме того, в соответствии с п.1 ст.50, ст.51 Закона об ипотеке, ст.348 ГК РФ, в связи с неисполнением заемщиками условий договора займа, в том числе, нарушением сроков внесения ежемесячных платежей по денежному обязательству и неисполнением требования о полном досрочном исполнении обязательств владетель закладной вправе обратиться с иском на предмет ипотеки.