

Дело № 2-894/2012  
Поступило в суд «09» августа 2011 года

## РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

«26» марта 2012 года

г. Новосибирск

Кировский районный суд г. Новосибирска в составе:

Председательствующего судьи

Обоимовой Т.А.

При секретаре

Бойко О.В.,

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

[REDACTED] о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество, расторжении кредитного договора,

### УСТАНОВИЛ:

представитель [REDACTED] обратился в суд с вышеуказанным иском к [REDACTED] и просил взыскать с них солидарно с задолженностью по Кредитному договору № 634/5840-0000050 от 29.05.2007г. (далее-Договор) в сумме 2 526 043,68 рублей, в том числе: 1 887 721,38 руб. - остаток ссудной задолженности; 477 389,54 руб. - плановые проценты за пользование кредитом; 153 390,22 руб. - пени за несвоевременную уплату плановых процентов за пользование кредитом; 7 542,54 руб. - пени по просроченному долгу; обратить взыскание на право требования по договору о залоге прав требования №634/5840-000050-301 от 29.05.2007 г. на Предмет ипотеки №1: квартира, расположенная в строящемся доме, находящемся по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], находящаяся в 1-м подъезде на 6 этаже в жилом доме с офисами, состоящей из 2-х жилых комнат, имеющая общую площадь 53 кв.м, определив первоначальную продажную стоимость в размере 2 200 000 рублей, согласно заключению независимого оценщика ООО «Сибирский институт оценки» от 22.05.2007г. № 6843; обратить взыскание на Предмет ипотеки №2: квартира, находящаяся по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] определив первоначальную продажную стоимость в размере 2 300 000 руб., согласно заключению независимого оценщика ООО «Сибирский институт оценки» от 08.05.2007г. № 6800; расторгнуть кредитный договор от 29.05.2007г. № 634/5840-0000050; взыскать солидарно с ответчиков расходы по оплате государственной пошлины.

Свои требования истец обосновал тем, что 29.05.2007г. [REDACTED] и [REDACTED] заключили Договор, согласно которому Банк обязался предоставить Ответчику денежные средства в сумме 1 900 000 руб. сроком на 302 (Триста два) календарных месяца. За полученный Кредит Заемщик уплачивает Банку проценты из расчета годовой процентной ставки в размере 13,5 процента годовых в течение периода, считая с даты, следующей за днем предоставления кредита до момента полного исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору (п.4.1. Кредитного договора). Кредит предоставлялся для целевого использования, а именно: для оплаты Заемщиком права на получение в общую совместную собственность квартиры, расположенной в строящемся доме, находящемся по адресу: г. [REDACTED] находящейся в 1-м подъезде на 6 этаже в жилом доме с офисами, состоящей из 2-х жилых комнат, имеющей общую площадь 53 кв.м (п.2.3. Договора). По факту завершения строительства Предмет ипотеки №1 оформляется в общую совместную собственность Заемщика и [REDACTED] Кредит в сумме 1 900 000 руб. зачислен 29.05.2007г. на рублевый счет 40817810201400019849.

Согласно п.2.6. Договора обеспечением исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору являются: 1) залог Прав требования на оформление в общую совместную собственность Предмета ипотеки №1, которые возникли на основании Договора о передаче инвестиционных прав №4/7-42 от 14.05.2007г. В соответствии с Договором о залоге прав требования № 634/5840-000050-301 от 29.05.2007г. Залогодатель [REDACTED] передает Залогодержателю (Банк), а Залогодержатель принимает от Залогодателя в первичный

залог Права требования на получение в общую совместную собственность Квартиры (п. 2.1. Договора о залоге прав требования); 2) залог (ипотека) Предмета ипотеки №1 (по факту оформления ее в общую совместную собственность Заемщика и ██████████); 3) солидарное поручительство ██████████ на срок до момента государственной регистрации ипотеки Квартиры, завершённой строительством, но не ранее момента достижения остатком ссудной задолженности суммы, равной размеру залоговой стоимости Квартиры, завершённой строительством. 29.05.2007г. между Банком и ██████████ был заключен Договор поручительства №634/5840-0000050-П01; 4) солидарное поручительство ██████████ на срок действия Кредитного договора. 29.05.2007г. между Банком и ██████████ был заключен Договор поручительства №634/5840-0000050-П02. Согласно п.2.1 Договоров Поручительства Поручители приняли на себя обязательство солидарно с Заемщиком отвечать перед Кредитором на условиях и в соответствии с договором поручительства за исполнение Заемщиком всех обязательств по Кредитному договору, включая обязательства по досрочному полному возврату Кредита; 5) залог квартиры, находящейся по адресу: ██████████ на срок до момента оформления права общей совместной собственности Заемщика и ██████████ на Предмет ипотеки №1 и залога (ипотеки) Квартиры завершённой строительством, в соответствии с условиями договора об ипотеке №634/5840-0000050-з03 от 29.05.2007г., заключаемого Кредитором и ██████████ Предмет ипотеки №2 находится в собственности ██████████ что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 02.05.2007г. УФРС по НСО на бланке 54 АГ 074907, запись регистрации №54-54-11/021/2007-553.

Начиная с ноября 2008г. Заемщиком систематически нарушаются условия кредитного договора, а также ст.309 ГК РФ, в части своевременного погашения Кредита и процентов за пользование им, а начиная с января 2009 г. вообще не производятся.

На основании ст. 330 ГК РФ, в соответствии с п.п. 6.2. и 6.3. Кредитного договора в случае нарушения сроков возврата кредита и уплаты начисленных по кредиту процентов, на сумму соответствующей просроченной задолженности начисляется неустойка (пени) в размере 0,1% процента за каждый 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 Договором, Банком в соответствии с п. 5.4.1. Договора, п.2.5.6 Договоров Поручительства предъявлены требования о полном досрочном исполнении обеспеченных ипотекой денежных обязательств. Указанные требования Ответчиками выполнены не были.

В соответствии со ст.ст. 334 и 811 ГК РФ, ст. 50 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости), условиями п.п. 5.4.1. и 5.4.3 Кредитного договора указанное обстоятельство является основанием для досрочного возврата суммы задолженности по кредиту и обращения взыскания на Предметы ипотеки.

Задолженность ответчиков по состоянию на 10.06.2011г. составляет 2 526 043,68 рублей, в том числе: 1 887 721,38 руб. - остаток ссудной задолженности; 477 389,54 руб. - плановые проценты за пользование Кредитом; 153 390,22 руб. - пени за несвоевременную уплату плановых процентов за пользование Кредитом; 7542,54 руб. - пени по просроченному долгу.

В соответствии с п.1 ст. 350 ГК РФ и пп.4 п. 2 ст. 54 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в целях реализации заложенного имущества необходимо установить его начальную продажную цену, которая определяется решением суда в случаях обращения взыскания на имущество в судебном порядке, определив начальную продажную стоимость: предмета ипотеки №1 в размере 2 200 000 руб., что подтверждается заключением независимого оценщика ООО «Сибирский институт оценки» от 22.05.2007г. № 6843; предмета ипотеки №2 в размере 2 300 000 руб., что подтверждается заключением независимого оценщика ООО «Сибирский институт оценки» от 08.05.2007г. № 6800.

Поскольку ответчики не выполнили обязательства по Кредитному договору, истец, считает необходимым обратиться взыскание на заложенное имущество.

В связи с чем, истец обратился в суд с иском за защитой нарушенных прав.