

Дело №2-2797/2011

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

08.11.2011г.

г.Новосибирск

Заельцовский районный суд г.Новосибирска в с о с т а в е :

Председательствующего судьи Елапова Ю.В.,

При секретаре Марущак О.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED] к [REDACTED] о взыскании долга, расторжении кредитного договора и обращении взыскания на заложенное имущество и по встречному исковому заявлению [REDACTED] к [REDACTED] о восстановлении прав потребителя, признании кредитного договора недействительным в части и применении последствий недействительности ничтожной сделки и взыскании убытков,

У С Т А Н О В И Л :

Истец обратился в суд с иском к ответчику о взыскании долга, расторжении кредитного договора и обращении взыскания на заложенное имущество, указывая на то, что в соответствии с условиями кредитного договора от 09 ноября 2007г. №623/5840-0000533 (далее - Кредитный договор) [REDACTED] (далее - Ответчик/Заемщик) Банк [REDACTED] предоставил кредит в размере 7 000 000,00 (Семь миллионов руб. 00коп.) рублеина срок 230 (Двести тридцать) месяцев под 12,25 (двенадцать целых двадцать пять сотых) процента годовых для целевого использования, а именно для приобретения квартиры, расположенной по адресу: г. Новосибирск, [REDACTED] [REDACTED], находящейся на 8-м этаже 11-этажного жилого дома, состоящей из 3 (трех) жилых комнат, общей площадью 100,2 кв.м., в том числе жилой площадью 57,0 кв.м. (далее - Квартира), стоимостью 7 000 000,00 (Семь миллионов руб. 00 коп.) рублей РФ, в собственность Заемщика.

В силу п.3.1. Кредитного договора кредит предоставлен заемщику в безналичной форме, путем перечисления всей суммы кредита на текущий рублевый счет № -0817810500400050266, что подтверждается мемориальным орденом № 522 от 09.11.2007 г. Датой фактического предоставления кредита является дата зачисления кредитором денежных средств на указанный счет (п.3.2. Кредитного договора).

Проценты по кредиту в размере 12,25% годовых начисляются кредитором ежемесячно на остаток суммы кредита (ссудной задолженности), подлежащей возврату, начиная со дня, следующего за днем фактического предоставления кредита, и по день окончательного возврата кредита включительно - п.4.2. Кредитного договора.

В силу п.4.3.9. Кредитного договора в последние 228 месяцев заемщик производит ежемесячные платежи по возврату кредита и уплате начисленных процентов в виде единого ежемесячного аннуитетного платежа, который на дату подписания настоящего Договора составлял 79.283,37 (Семьдесят девять тысяч двести восемьдесят три руб. 37 коп.) рублей.

Согласно п.2.4. Кредитного договора обеспечением исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору является ипотека Квартиры в силу закона.

По состоянию на 30.10.2007г. Квартира оценена в размере 7 670 000,00 (Семь миллионов шестьсот семьдесят тысяч) рублей, что подтверждается заключением независимого оценщика ООО «Сибирский институт оценки», отчет об оценке от 31.10.2007г. № 7873.

21.05.2011г. Банком был получен новый отчет об оценке, согласно которого квартира оценена в размере 6 400 000,00 (Шесть миллионов четыреста тысяч) рублей, что подтверждается заключением независимого оценщика ООО «Сибирский оценщик», отчет об оценке от 21.05.2011г. № 3396к-11.

Государственная регистрация договора купли-продажи Квартиры от 09.11.2007г. произведена 30.11.2007 г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области. Права залогодержателя по Кредитному договору, обеспеченному ипотекой квартиры, удостоверены Закладной, выданной Управлением Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области первоначальному залогодержателю -Банку 09.11.2007г. (далее - Закладная). Запись об ипотеке в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним произведена 30.11.2007г. за № 54-54-01/394/2007-29. Квартира приобретена в собственность [REDACTED], что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности на квартиру серия 54 АГ № 218522 от 30.11.2007г. Законным владельцем Закладной в настоящее время является истец. В силу п.2 ст. 13 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее -Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)») 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. Начиная с августа 2008г., Заемщик 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 аннуитетные платежи не в полном объеме. Начиная с сентября 2010г. по январь 2011г. внесение платежей Заемщиком вообще не производилось.

На основании ст.330 ГК РФ, в соответствии с п.п. 6.3. и 6.4.Кредитного договора в случае нарушения сроков возврата кредита и уплаты, начисленных по кредиту процентов, на сумму соответствующей просроченной задолженности Заемщик уплачивает Кредитору неустойку (пеня) в размере 0,1% от суммы просроченной задолженности за каждый календарный день просрочки.

В связи с неисполнением Заемщиком 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, Банком в соответствии с п.5.4.1.Кредитного договора предъявлено требование о полном досрочном исполнении обеспеченных ипотекой денежных обязательств в срок, не позднее 30.05.2011г., а также Заемщик был извещен о намерении Банка расторгнуть Кредитный договор с 31.05.2011г. (Требование о досрочном истребовании задолженности № 9/ОРПА от 18.04.2011г. с отметкой о личном получении). Однако указанное требование ответчиком выполнено не было.

В соответствии со ст.ст.334 и 811 ГК РФ, ст.50 Закона «Об ипотеке (залоге движимости)», условиями п.п. 5.4.1. Кредитного договора указанное обстоятельство является основанием для досрочного возврата суммы задолженности по кредиту и обращения взыскания на заложенную Квартиру. Задолженность Ответчика по состоянию на «08» июня 2011г.(включительно) составляет 7 436 298,34 рублей(Семь миллионов четыреста тридцать шесть тысяч двести девяносто восемь руб. 34 коп.), из которых:6 693 484,61 руб. - остаток ссудной задолженности по Кредиту;648 858,19 руб. - задолженность по плановым процентам за пользование Кредитом;80.810,04 руб. - задолженность по пени по процентам;13 145,50 руб. - задолженность по пени по просроченному долгу.

Согласно ст. 50 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения счет этого имущества требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим выполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

В соответствии с пп.1 п. 2 ст.54 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» суд при принятии решения должен определить и указать в нём сумму, подлежащую уплате Залогодержателю, на которую начисляются проценты, размер процентов и период, за который они подлежат начислению.

В силу ст.56 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращается взыскание, должно быть реализовано путем продажи с публичных торгов.

В соответствии с п. 1 ст. 350 ГК РФ, п.п.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 первоначальную продажную стоимость в размере 6 400 000,00 (Шесть миллионов четыреста тысяч) рублей, что подтверждается заключением независимого оценщика ООО «Сибирский оценщик», отчет об оценке от 21.05.2011 г. № 3396к-11.

Согласно ст.1 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» к залогу недвижимого имущества, возникающему в силу закона, соответственно применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке.

Согласно пп.1 п.2 ст.450 ГК РФ, по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной. При этом существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Принимая во внимание размер сумм просроченных платежей, а также срок просрочки, истец считает, что допущенное нарушение Заемщиком условий кредитного договора является существенным и достаточным основанием для расторжения Кредитного договора.

Поскольку Ответчик не выполнил обязательства по Кредитному договору, Истец, руководствуясь п. 1 ст. 348 ГК РФ, считает необходимым обратиться взыскание на заложенное имущество.

Пунктом 1.5. Дополнительного соглашения № 1 к Кредитному договору предусмотрено, что все споры и разногласия по Кредитному договору по искам и заявлениям Кредитора разрешаются в суде общей юрисдикции по месту нахождения Квартиры в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На основании изложенного истец просит суд: взыскать с [Имя] [Фамилия] пользу [Имя] [Фамилия] задолженность по кредитному договору № 623/5840-0000533 от 09.11.2007 г. по состоянию «08» июня 2011г. (включительно) в размере 7 436 298,34 рублей(Семь миллионов четыреста тридцать шесть тысяч двести девяносто восемь руб. 34 коп.), из которых:6 693 484,61 руб. - остаток ссудной задолженности по Кредиту; 648 858,19 руб. - задолженность по плановым