

Дело № 2-1481/15

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

24 февраля 2015 г.

г. Новосибирск

Железнодорожный районный суд г. Новосибирска в составе:

председательствующего судьи
при секретаре

Пуляевой О.В.
Хафизовой С.Д.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Акционерного общества «Новосибирское областное агентство ипотечного кредитования» к Горбунову Денису Александровичу о расторжении договора, взыскании задолженности по договору и обращении взыскания на заложенное имущество,

УСТАНОВИЛ:

Акционерное общество «Новосибирское областное агентство ипотечного кредитования» обратилось в суд с вышеуказанным иском, в котором просит:

расторгнуть с ответчиком договор № К1201-13/А от 21.10.2013 г., заключенный между Горбуновым Д.А. и Новосибирским социальным коммерческим банком «Левобережный» (ОАО), взыскать с ответчика задолженность по кредитному договору в размере 2186336,49 руб., в т.ч. основной долг – 2088855,09 руб., проценты – 87639,72 руб., 9841,68 руб. – пени, а так же начиная с 16.10.2014 г. и до момента вынесения решения суда определить подлежащими выплате проценты за пользование кредитом в размере 12,5 % на остаток задолженности по основному долгу, обратиться взыскание на квартиру 13 дома 1 по ул.Революции г.Новосибирска путем продажи с публичных торгов с начальной продажной стоимостью 2360000 руб., взыскать с ответчика госпошлину.

В обоснование иска указано, что в соответствии с условиями Кредитного договора от 21.10.2013 г. Новосибирским социальным коммерческим банком «Левобережный» (ОАО) ответчику предоставлен кредит в размере 2100000 руб. под залог квартиры. Права первоначального кредитора по закладной переданы ОАО «Новосибирское областное агентство ипотечного кредитования» - ныне Акционерное общество «Новосибирское областное агентство ипотечного кредитования». В связи с неисполнением ответчиком обязательств по договору нарушаются права залогодержателя – истца. Согласно закладной первоначальная продажная цена заложенного имущества – 2360000 руб.

В судебное заседание стороны не явились, извещены о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом (л.д.93-95), причины неявки суду не сообщили.

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Установлено, что 21.10.2013 г. между Горбуновым Д.А. и Новосибирским социальным коммерческим банком «Левобережный» (ОАО) заключен кредитный договор № К1201-13/А, согласно которого ответчик получил кредит в сумме в размере 2100000 руб. под 12,5 % годовых сроком

до 30.09.2033 г. (л.д.10-28). Кредит предоставлялся для приобретения в собственность квартиры 13 дома 1 по ул.Революции г.Новосибирска. Перечисление банком денежных средств подтверждается банковским ордером от 21.10.2013 г. (л.д.34).

Права первоначального залогодержателя по кредитному договору, обеспеченному ипотекой удостоверены закладной (л.д.37). Законным владельцем закладной является истец (л.д.44,51).

Ответчиком обязательства по договору не исполняются, что им не опровергнуто в соответствии со ст.56 ГПК РФ.

Требование истца об оплате долга ответчиком не исполнено (л.д.47,48).

По состоянию на 15.10.2014 г. задолженность ответчика по кредитному договору составляет 2186336,49 руб., в т.ч. основной долг – 2088855,09 руб., проценты – 87639,72 руб., 9841,68 руб. – пени.

В соответствии с п.1 ст.819 ГК РФ по кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты.

Согласно ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Пунктом 1 статьи 50 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" предусмотрено, что залогодержатель вправе обратиться с иском о взыскании на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статьях 3 и 4 настоящего Федерального закона 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 соответствии с пунктом 5 статьи 54.1 указанного Федерального закона, если договором об ипотеке не предусмотрено иное, обращение с иском о взыскании на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более чем три раза в течение 12 месяцев, предшествующих дате обращения в суд или дате направления уведомления об обращении с иском о взыскании на заложенное имущество во внесудебном порядке, даже при условии, что каждая просрочка незначительна.

Доказательств надлежащего исполнения условий договоров в соответствии со ст.56 ГПК РФ ответчиком суду не представлено.

Согласно ст.348 ГК РФ, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства в установленных законом случаях, за которые он отвечает, на заложенное имущество может быть обращено взыскание для удовлетворения требований залогодержателя.

(кредитора). Согласно ст. 56 Закона «Об ипотеке» имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с законом, реализуется путем продажи с публичных торгов.

Оснований, предусмотренных указанным Законом (ст.54) для отказа в обращении взыскания на имущество не установлено. Согласно ст.54 вышеуказанного Закона принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем:

- суммы, подлежащие уплате залогодержателю из стоимости заложенного имущества, за исключением сумм расходов по охране и реализации имущества, которые определяются по завершении его реализации;

- наименование, место нахождения, кадастровый номер или номер записи о праве в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним заложенного имущества, из стоимости которого удовлетворяются требования залогодержателя;

- способ и порядок реализации заложенного имущества, на которое обращается взыскание.

- начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом.

Актуальная редакция пункта 1 статьи 350 Гражданского кодекса РФ предусматривает, что реализация заложенного имущества, на которое взыскание обращено на основании решения суда, осуществляется путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном настоящим Кодексом и процессуальным законодательством, если законом или соглашением между залогодержателем и залогодателем не установлено, что реализация предмета залога осуществляется в порядке, установленном абзацами вторым и третьим пункта 2 статьи 350.1 настоящего Кодекса.

В то же время согласно пункту 3 статьи 340 Гражданского кодекса РФ, если иное не предусмотрено законом, соглашением сторон или решением суда об обращении взыскания на заложенное имущество, согласованная сторонами стоимость предмета залога признается ценой реализации (начальной продажной ценой) предмета залога при обращении на него взыскания.

Поскольку доказательств иной начальной цены продажи предмета залога в материалы дела ответчиком не представлено, суд находит возможным установить ее в заявленном истцом размере 2360000 руб. (л.д.37).

В соответствии со ст.450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной.

Суд не находит оснований для взыскания с ответчика в рамках настоящего спора процентов с 16.10.2014 г. за пользование кредитом до

момента вынесения решения в размере 12,5 % годовых на остаток задолженности по основному долгу.

Решение является актом правосудия, окончательно разрешающим дело, его резолютивная часть должна содержать исчерпывающие выводы, в нем должно быть четко сформулировано, что именно постановил суд в соответствии с заявленными исковыми требованиями.

Во-первых, истцом не определена сумма таких процентов, т.е. не сформулированы исковые требования в данной части (с 16.10.2014 г. по дату вынесения решения), хотя такая возможность имелась (о дате рассмотрения дела истец был уведомлен заранее). Суд самостоятельно не должен рассчитывать исковые требования истца, а должен лишь проверять расчет. Во-вторых, суду истцом не представлены сведения об остатке задолженности в период с 16.10.2014 г. по 24.02.2015 г., что не позволяет определить размер процентов.

При этом, истец не лишен права взыскивать с ответчика такие проценты, в т.ч. за период с 16.10.2014 г., заявив самостоятельные исковые требования, представив расчет. Т.о. следует считать, что исковые требования о взыскании задолженности с 16.10.2014 г. по 24.02.2014 г. в части взыскания процентов фактически не заявлены и истец не лишен права взыскивать их с ответчика в будущем.

Истцом произведена уплата госпошлины в установленном законом размере - 27131,68 руб., которая в силу ст.98 ГПК РФ подлежит взысканию с ответчика.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, суд
р е ш и л:

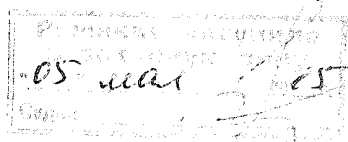
Расторгнуть кредитный договор № К1201-13/А от 21.10.2013 г., заключенный между Новосибирским социальным коммерческим банком «Левобережный» (ОАО) и Горбуновым Денисом Александровичем.

Взыскать с Горбунова Дениса Александровича в пользу Акционерного общества «Новосибирское областное агентство ипотечного кредитования» задолженность по кредитному договору от 21.10.2013 г. по состоянию на 15.10.2014 г. в размере 2186336,49 руб., а так же судебные расходы в размере 27131,68 руб.

Обратить взыскание на заложенное имущество – квартиру 13 дома 1 по ул.Революции г.Новосибирска (кадастровый номер 54:35:021265:49) путем продажи с публичных торгов, установив начальную продажную цену заложенного имущества в размере 2360000 руб. в счет первоочередного погашения из стоимости заложенного имущества задолженности по кредитному договору от 21.10.2013 г., заключенному между Новосибирским социальным коммерческим банком «Левобережный» (ОАО) и Горбуновым Денисом Александровичем.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня вынесения решения в окончательной форме путем подачи жалобы в Новосибирский областной суд через Железнодорожный районный суд.

Судья



Железнодорожный районный суд г.Новосибирска
Пронумеровано и скреплено
Печатью
Подпись