

Дело №2-9/2018

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

24 января 2018 года Советский районный суд г. Красноярск в составе:

председательствующего судьи Яниевой А.А.,

при секретаре Козловой Е.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Акционерного общества «Агентства ипотечного жилищного кредитования» к Осит ФИО7 о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество, по встречному исковому заявлению Осит ФИО8 к Акционерному обществу «Агентства ипотечного жилищного кредитования» о защите прав потребителей,

УСТАНОВИЛ:

АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее АО «АИЖК») обратилось в суд с иском заявлением к Осит И.В. о взыскании с последнего в их пользу сумму задолженности по Договору займа (физическому лицу с ипотекой в силу закона) от 29.02.2008 года №074-ИЗ/К в общей сумме по состоянию на 02.06.2016 года – 2 596 268,75 рублей, в том числе остаток неисполненных обязательств по кредиту (основному договору) – 2 228 752,80 рублей, сумма начисленных, но неуплаченных процентов за пользование кредитом – 257 286,22 рублей, начисленные пени в размере 110 229,73 рублей, начиная с 03.06.2016 года и по день вступления решения суда в законную силу определить подлежащими выплате проценты за пользование кредитом в размере 13,75% годовых на сумму остатка неисполненных обязательств по основному долгу, который составляет 2 228 752,80 рублей; обратиться взыскание на заложенное недвижимое имущество – квартиру, назначение: жилое, расположенную по адресу: <адрес>, кадастровый (условный) номер объекта: №, в том числе определить способ реализации квартиры в виде продажи с публичных торгов, определить начальную продажную стоимость квартиры в размере 2 567 200 рублей; расторгнуть Договор займа (физическому лицу с ипотекой в силу закона) от ДД.ММ.ГГГГ №-ИЗ/К от 29.02.2008 года №074, заключенный между ОАО «Дом Вашей мечты» и Осит И.В. с даты вступления решения суда в законную силу; взыскать с ответчика в пользу истца расходы по оплате государственной пошлины в размере 27 181,34 рублей.

Осит И.В. обратился в суд со встречным иском заявлением к АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», просил суд признать заключенный между АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» и Осит И.В. Договор займа №074-ИЗ/к от 29.02.2008 года ничтожным; признать АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» незаконным владельцем закладной.

Представитель истца АО «АИЖК» - Гончаров А.А. действующий на основании доверенности №1465 от 13.04.2016 года в судебном заседании заявленные требования поддержал по основаниям изложенным в иске. В удовлетворении встречных исковых требований просил отказать, поскольку основано на не верном толковании норм права.

Представитель ответчика – Курохтин П.В., действующий на основании доверенности от 09.11.2016 года, в судебном заседании исковые требования не признал, поскольку истцом не доказан факт заключения договора, а также пропущен срок исковой давности, встречные исковые требования поддержал в полном объеме.

Ответчик Осит И.В. в зал судебного заседания не явился, о дате, времени и месте рассмотрения дела извещен своевременно и надлежащим образом по имеющимся в материалах дела адресам, заказная корреспонденция возвращена в адрес суда в связи с истечением срока хранения на почтовом отделении.

Согласно ч.1 ст.113 ГПК РФ лица, участвующие в деле, а также свидетели, эксперты, специалисты и переводчики извещаются или вызываются в суд заказным письмом с уведомлением о вручении, судебной повесткой с уведомлением о вручении, телефонограммой или телеграммой, по факсимильной связи либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование судебного извещения или вызова и его вручение адресату.

На основании ст.117 ГПК РФ, при отказе адресата принять судебную повестку или иное судебное извещение лицо, доставляющее или вручающее их, делает соответствующую отметку на судебной повестке или ином судебном извещении, которые возвращаются в суд. Адресат, отказавшийся принять судебную повестку или иное судебное извещение, считается извещенным о времени и месте судебного разбирательства или совершения отдельного процессуального действия.

В силу ст.118 ГПК РФ, лица, участвующие в деле, обязаны сообщить суду о перемене своего адреса во время производства по делу. При отсутствии такого сообщения судебная повестка или иное судебное извещение посылаются по последнему известному суду месту жительства или месту нахождения адресата и считаются доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не проживает или не находится.

Учитывая требования ст.20 ГК РФ, Закона РФ «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации», согласно которым гражданин, сообщивший кредиторам, а также другим лицам сведения об ином месте своего жительства, несет риск вызванных этим последствий, адрес места регистрации гражданина является условием для исполнения гражданином обязанностей перед государством и другими гражданами, т.е. гражданин обязан обеспечить получение корреспонденции по адресу регистрации от органов государства, принимая во внимание, что вручение судебных повесток ответчику по почте не представилось возможным в связи с неявкой адресата на почту за корреспонденцией, суд, руководствуясь действующим гражданским процессуальным законодательством, приходит к выводу, что при вышеизложенных обстоятельствах ответчик считается извещенным надлежащим образом.

В соответствии с п.1 ст.10 ГК РФ, не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах. В случае несоблюдения требований, предусмотренных п.1 ст.10 ГК РФ, суд, арбитражный суд или третейский суд может отказать лицу в защите принадлежащего ему права (п.2 ст.10 ГК РФ).

В соответствии с положениями ч.3 ст.17 Конституции РФ злоупотребление правом не допускается. Согласно ч.1 ст.35 ГПК РФ лица, участвующие в деле, должны добросовестно пользоваться всеми принадлежащими им процессуальными правами.

Из изложенного следует, что использование процессуальных прав лицами, участвующими в деле, не может нарушать процессуальные права иных лиц, участвующих в деле.

Принимая во внимание установленные обстоятельства, учитывая право истца на рассмотрение иска в установленный законом срок, его согласие на рассмотрение дела в порядке заочного судопроизводства, отсутствие

доказательстве уважительности причин неявки ответчика в суд, а также отсутствие ходатайства о рассмотрении дела в его отсутствие, суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие ответчика.

Суд, выслушав представителя истца, ответчика, исследовав материалы дела, считает иски требования АО «АИЖК» подлежащими удовлетворению, исходя из следующего.

В силу требований 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.

В соответствии со 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 на нее. К отношениям по кредитному договору применяются правила, предусмотренные параграфом 1 настоящей главы, если иное не предусмотрено правилами настоящего параграфа и не вытекает из существа кредитного договора.

Согласно ст.809 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором займа, займодавец имеет право на получение с заемщика процентов на сумму займа в размерах и в порядке, определенных договором. При отсутствии в договоре условия о размере процентов их размер определяется существующей в месте жительства займодавца, а если займодавцем является юридическое лицо, в месте его нахождения ставкой банковского процента (ставкой рефинансирования) на день уплаты заемщиком суммы долга или его соответствующей части.

В силу ст.811 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором займа, в случаях, когда заемщик не возвращает в срок сумму займа, на эту сумму подлежат уплате проценты в размере, предусмотренном пунктом 1 статьи 395 настоящего Кодекса, со дня, когда она должна была быть возвращена, до дня ее возврата займодавцу независимо от уплаты процентов, предусмотренных пунктом 1 статьи 809 настоящего Кодекса. Если договором займа предусмотрено возвращение займа по частям (в рассрочку), то при нарушении заемщиком срока, установленного для возврата очередной части займа, займодавец вправе потребовать досрочного возврата всей оставшейся суммы займа вместе с причитающимися процентами.

В соответствии со ст.334 ГК РФ в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества.

В силу ч.1 ст.348, ст.350 ГК РФ взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельствам, за которые он отвечает. Реализация заложенного имущества должна быть произведена с публичных торгов. По смыслу приведенной нормы, обращение взыскания на предмет залога возможно лишь при наличии оснований для ответственности должника по основному обязательству, то есть в данном случае по договору займа.

Наряду с закрепленным в вышеназванном пункте статьи 348 ГК РФ общим принципом обращения взыскания на предмет залога только при наступлении ответственности должника за нарушение основного обязательства, в пунктах 2 и 3 той же статьи содержатся уточняющие правила, позволяющие определить степень нарушения основного обязательства, необходимую для предъявления требований залогодержателя.

Основания ответственности за нарушение обязательств установлены ст.401 ГК РФ. Лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности (п.1). Ответственность без вины наступает лишь у лиц, не исполнивших или ненадлежащим образом исполнивших обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности (п.3).

Из приведенных правовых норм следует, что для обращения взыскания на предмет залога необходимым условием является ответственность должника за допущенное существенное нарушение основного обязательства. Если обязательство не связано с осуществлением должником предпринимательской деятельности, то отсутствие вины должника в нарушении обязательства влечет невозможность обращения взыскания на заложенное имущество. Иное должно быть прямо предусмотрено законом или договором.

Как установлено судом, 29.02.2008 года между ОАО «Дом вашей мечты» и Осит И.В. заключен Договор займа (физическому лицу с ипотекой в силу закона) №074-ИЗ/К, по условиям которого ответчику предоставлен кредит для приобретения в собственность жилого помещения – <адрес>, расположенной по адресу: <адрес>, <адрес>, 240 месяцев в сумме 2 535 000 рублей со взиманием процентов за пользование кредитом в размере 13,75% годовых.

ОАО «Дом вашей мечты» передало право по закладной АО «АИЖК» (п.4.4.6 Договора).

Предоставляемые по настоящему договору денежные средства по распоряжению заемщика перечисляются на счет оплаты по договору купли-продажи квартиры, указанной в п.1.3. Договора, на счет № продавца квартиры, открытого на имя ФИОБ в КБ «ИНВЕСТРАСТБАНК».

Согласно п.3.5. Договора заемщик возвращает кредит и уплачивает проценты, путем осуществления платежей, состоящих из суммы процентов, начисленных за процентный период, и суммы в счет возврата кредита.

Обеспечением исполнения обязательств заемщика по Договору займа является ипотека недвижимого имущества (квартиры состоящей из 2-х (двух) комнат, общей площадью 51,9 кв.м., расположенной по адресу: <адрес> силу закона (п.п. 1.4 договора).

Права кредитора по договору подлежат удостоверению закладной.

Пунктами 7.1, 7.2 закладной стороны установили, что залогодержатель вправе обратиться взыскание на заложенное имущество в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения заемщиком обеспеченного залогом обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части по обстоятельствам, за которые он отвечает.

На основании п.4.4.1. Кредитного договора Кредитор имеет право потребовать полного досрочного исполнения обязательств по договору путем предъявления письменного требования о досрочном возврате кредита, начисленных процентов за пользование кредитом и суммы пеней, при нецелевом использовании заемщиком предоставленного кредита; при просрочке заемщиком осуществления очередного ежемесячного платежа по кредиту более чем на 30 календарных дней; при неисполнении или ненадлежащем исполнении заемщиком любого из обязательств, предусмотренных договором, договором купли-продажи квартиры, договором страхования, а также договором о счете, предназначенном на накопления страховых и налоговых платежей; при допущении просрочек в исполнении обязательств пор внесению ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка незначительна.

При нарушении сроков возврата займа, уплаты процентов должник уплачивает залогодержателю неустойку в размере 0,2% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки (п.5.2 договора).

Владельцем закладной является АО «АИЖК».

На основании договора купли-продажи от 05.03.2008 года Осит И.В. приобрел в собственность двухкомнатную квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, стоимостью в сумме 3 209 000 рублей. Право собственности зарегистрировано в установленном законом порядке.

Как следует из закладной АО «АИЖК» пришло 24.12.2007 года право по закладной на основании договора купли-продажи закладных (с отсрочкой платежа) №.

Судом установлено и сторонами не оспаривалось, что Банком обязательства по предоставлению кредита выполнены, кредит заемщиком Осит И.В. получен в полном объеме. Однако платежи по кредиту вносятся заемщиком Осит И.В. несвоевременно и не в полном объеме.

ОАО «АИЖК» в связи с нарушением условий договора и образовавшейся задолженностью направлял в адрес Осит И.В. требование о полном досрочном исполнении обязательств по кредитному договору, которое последним осталось без исполнения.

Согласно представленному истцом расчету, в связи с нарушением заемщиками обязательств по возврату кредита, задолженность по Договору займа №074 от 29.02.2008 года по состоянию на 02.06.2016 года составила 2 596 268,75 рублей, в том числе остаток неисполненных обязательств по кредиту (основному долгу) в размере 2 228 752,80 рублей, сумма начисленных, но не уплаченных процентов за пользование кредитом в размере 257 286,22 рублей, а также начиная с 03.06.2016 года и по день вступления решения суда в законную силу определить подлежащими выплате проценты за пользование кредитом в размере 13,75% годовых на сумму остатка неисполненных обязательств по основному долгу, который составляет 2 228 752,80 рублей.

АО «АИЖК» направляло в адрес ответчиков требование о досрочном возврате суммы кредита, процентов за пользование кредитом и уплате неустойки, расторжении кредитного договора.

Согласно Отчета №57/2008-И от 08.02.2008 года ООО «Оценка&Консалтинг» рыночная стоимость недвижимого имущества – <адрес>, расположенного по адресу: <адрес> составила 3 209 000 рублей.

Оценивая имеющиеся по делу доказательства, принимая во внимание, что в соответствии с действующим законодательством, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями кредитного договора, учитывая, что ответчик Осит И.В. был согласен с условиями кредитного договора, о чем свидетельствует его подпись в договоре, приходит к выводу о том, что возложенные на заемщика обязательства Осит И.В. исполняет ненадлежащим образом, внося ежемесячные платежи несвоевременно и не в полном объеме, то есть не производил гашение кредита и уплату процентов в установленном графиком и договором порядке, доказательств обратного ответчиком Осит И.В. в нарушение ст.56 ГПК РФ, не представлено. В результате чего по состоянию на 02.06.2016 года остаток неисполненных обязательств по кредиту (основному долгу) в размере 2 228 752,80 рублей, и проценты за пользование кредитом в размере 257 286,22 рублей.

Суд, проверив расчет истца, находит его верным, соответствующим условиям кредитного договора. Ответчиком расчет не оспорен, доказательств погашения задолженности не представлен. В данной связи, суд полагает возможным взыскать с Осит И.В. в пользу истца задолженность в размере 2 228 752,80 рублей, проценты за пользование кредитом в размере 257 286,22 рублей.

При указанных выше обстоятельствах, суд полагает возможным удовлетворить требования истца в данной части, поскольку ответчик иного расчета задолженности суду не представил, как и доказательств об ее отсутствии.

В соответствии с разъяснениями, данными в п.15 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 08.10.1998 года №13/14 «О практике применения положений Гражданского кодекса РФ о процентах за пользование чужими денежными средствами», при рассмотрении споров, связанных с исполнением договоров займа, а также с исполнением заемщиком обязанностей по возврату банковского кредита, следует учитывать, что проценты, уплачиваемые заемщиком на сумму займа в размере и в порядке, определенных п.1 ст.809 ГК РФ, являются платой за пользование денежными средствами и подлежат уплате должником по правилам об основном денежном долге.

Согласно п.2 ст.809 ГК РФ проценты за пользование чужими денежными средствами выплачиваются ежемесячно до дня возврата суммы займа.

При таких обстоятельствах требования истца о взыскании процентов за пользование кредитом в размере 13,75% годовых начисляемых на сумму основного долга в размере 2 228 286,22 рублей, определенную на дату вынесения решения суда 24.01.2018 года, начиная с 17.05.2017 года и по день вступления в законную силу решения суда по настоящему делу, не противоречат требованиям действующего законодательства, в связи с чем, подлежат удовлетворению.

Рассматривая требования о взыскании пени, суд, приходит к следующему.

Согласно п.5.2. Договора займа, при нарушении сроков возврата займа, заемщик платит займодавцу неустойку в виде пени в размере 0,2% от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки.

В силу положений п.5.3. договора, при нарушении сроков уплаты начисленных по займу процентов заемщик платит займодавцу неустойку в виде пени в размере 0,2% от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки.

Определением Советского районного суда г.Красноярска от 20.07.2017 года по делу назначена судебная бухгалтерская экспертиза, с постановкой перед экспертом следующих вопросов: - соответствует ли расчет задолженности, начисленной Осит ФИО9 по договору займа № 074-ИЗ/К от 29.02.2008 г., предоставленный АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», порядку, установленному ст. 319 ГК РФ, за весь период действия договора займа? - какова задолженность, начисленная Осит ФИО10 перед АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» при погашении задолженности по договору займа № 074-ИЗ/К от 29.02.2008 г. в порядке, предусмотренном ст. 319 ГК РФ за период, указанный в исковом заявлении? - имеются ли в расчете задолженности, начисленной Осит ФИО11, предоставленным АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», арифметические ошибки, неточности и округления? - соответствуют ли расчеты задолженности, начисленной Осит ФИО12 Игорю Валентиновичу, перед АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» условиям договора займа № 074-ИЗ/К от 29.02.2008 г. в части начисления процентов и пеней, размер которых установлен п. 3.1 договора и п.5.3 договора? - учтены ли в расчетах АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», следующие платежи Осит ФИО13 по договору займа № 074-ИЗ/К от 29.02.2008 г.: 26.02.2011 г. – в

сумме 31 244 рубля 50 копеек, 30.12.2010 г. – на сумму 31113 рубля 83 копейки, 01.12.2010 г. - два платежа на сумму 31 300 рублей 76 копеек и 31176 рублей 06 копеек?

Согласно заключению эксперта от 27.07.2017 года №162/17 Центра независимой экспертизы и оценки ООО «КВАЗАР», эксперт, отвечая на вопрос №4, сделал следующие выводы: расчет задолженности, начисленные Осит И.В., перед АО «АИЖК» соответствует условиям Договора займа №074-из/к от 29.02.2008 года в части начисления процентов и пеней, размер которых установлен в п.3.1. договора, за исключением п.5.3 договора в силу его незаконности.

Как следует из расчета истца, у Осит И.В. имеется задолженность по пени. Начисленный на основной долг за период с 01.07.2014 года в размере 27 448,44 рублей, задолженность по пени, начисленный на просроченные проценты за период с 01.01.2015 года в размере 82 781,29 рублей.

Принимая во внимание, что на основании заключения эксперта от 27.07.2017 года №162/17 Центра независимой экспертизы и оценки ООО «КВАЗАР», проведение которой назначено на основании определения Советского районного суда г.Красноярска от 20.06.2017 года, оснований которой у суда не доверять не имеется, поскольку эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения предусмотренной ст.307 УК РФ, установлено, что задолженность по пени, начисленная на просроченные проценты составляет 0 рублей, суд полагает, что судебная экспертиза содержит исчерпывающие ответы на поставленные судом вопросы, являются определенными и не имеют противоречий, выводы экспертизы научно-аргументированы, обоснованы и достоверны, полагает, что с Осит И.В. в пользу АО «АИЖК» подлежит взысканию задолженность по пени в размере 27 448,44 рублей.

Довод представителя ответчика о пропуске истцом срока исковой давности, не может быть принят судом, исходя из следующего.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в п.12 Постановления Пленума Верховного суда РФ №43 от 29.09.2015 года «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», бремя доказывания наличия обстоятельств, свидетельствующих о перерыве, приостановлении течения срока исковой давности, возлагается на лицо, предъявившее иск.

В соответствии с п.2 ст.199 ГК РФ исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Согласно ст.195 ГК Российской Федерации исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

На основании п.1 ст.196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 указанного Кодекса.

В силу п.2 ст.200 ГК Российской Федерации по обязательствам с определенным сроком исполнения течение срока исковой давности начинается по окончании срока исполнения.

В соответствии с договором займа, обязательства по возврату суммы основного долга должны быть исполнены ответчиком в течение 240 месяцев, то есть до 20.03.2028 года, в связи с чем, с 19.03.2028 года подлежал исчислению срок исковой давности.

Согласно разъяснениям Пленума Верховного Суда РФ в Постановлении от 29.09.2015 года №43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» (п.п.24, 25) срок давности по искам о просроченных повременных платежах (проценты за пользование заемными средствами, арендная плата и т.п.) исчисляется отдельно по каждому просроченному платежу. Срок исковой давности по требованию о взыскании неустойки (ст.330 ГК РФ) или процентов, подлежащих уплате по правилам ст.395 ГК РФ, исчисляется отдельно по каждому просроченному платежу, определяемому применительно к каждому дню просрочки. Аналогичным образом исчисляется срок исковой давности по требованию о взыскании процентов на сумму долга за период пользования денежными средствами (ст.317.1 ГК РФ).

Следовательно, требования истца по взысканию процентов за пользование суммой займа, штрафной неустойки подлежат удовлетворению за три последних года, предшествующих дате обращения в суд.

АО «АИЖК» обратилось в Советский районный суд г.Красноярска с иском о взыскании к Осит И.В. 12.07.2016 года, что подтверждается штампом суда, то есть исковое заявление может быть предъявлено о взыскании задолженности по процентам и пени за период с 12.07.2013 года по 12.07.2016 года.

Как следует из искового заявления, истец просит взыскать с ответчика сумму задолженности, в том числе и процентов по состоянию на 02.06.2016 года.

Проверив расчет истца, суд приходит к выводу, что истцом не пропущен срок исковой давности, поскольку:

- задолженность по процентам, начисленным на плановый остаток основного долга предъявлена к взысканию за период с 01.07.2014 года;

- задолженность по процентам, начисленным на просроченный / реструктурированный (отложенный) основной долг предъявлена к взысканию за период с 01.01.2015 года;

- задолженность по пени, начисленная на просроченный основной долг предъявлена к взысканию за период с 01.07.2014 года;

- задолженность по пени, начисленная на проценты предъявлена к взысканию за период с 01.01.2015 года.

Рассматривая требования об обращении взыскания на предмет залога, суд приходит к следующему.

Согласно п.1 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 отвечает.

По смыслу приведенной нормы, обращение взыскания на предмет залога возможно лишь при наличии оснований для ответственности должника по основному обязательству, то есть в данном случае по кредитному договору. Аналогичное положение содержится в п.3 ст.50 Федерального закона от 16.07.1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в котором указано, что по требованиям, вызванным неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, взыскание на заложенное имущество не может быть обращено, если в соответствии с условиями этого обязательства и применимыми к нему федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации <данные изъяты> должник освобождается от ответственности за такое неисполнение или ненадлежащее исполнение.

Наряду с закрепленным в вышеуказанном пункте статьи 348 ГК РФ общим принципом обращения взыскания на предмет залога только при наступлении ответственности должника за нарушение основного обязательства, в

пунктах 2 и 3 той же статьи содержатся уточняющие правила, позволяющие определить степень нарушения основного обязательства, необходимую для предъявления требований залогодержателя.

Поскольку залог выполняет функцию стимулирования должника к надлежащему исполнению основного обязательства и целью договора залога не является переход права собственности на предмет залога от залогодателя к другому лицу (в том числе к залогодержателю), обращение взыскания на предмет залога допустимо не во всяком случае ответственности должника за нарушение обязательства, а лишь при допущенном им существенном нарушении.

Основания ответственности за нарушение обязательств установлены ст.401 ГК РФ. Лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности (пункт 1). Ответственность без вины наступает лишь у лиц, не исполнивших или ненадлежащим образом исполнивших обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности (пункт 3).

Из приведенных правовых норм следует, что для обращения взыскания на предмет залога необходимым условием является ответственность должника за допущенное существенное нарушение основного обязательства. Если обязательство не связано с осуществлением должником предпринимательской деятельности, то отсутствие вины должника в нарушении обязательства влечет невозможность обращения взыскания на заложенное имущество. Иное должно быть прямо предусмотрено законом или договором.

Как следует из материалов дела, при заключении Договора займа (физическому лицу с ипотекой в силу закона) №074-ИЗ/К от 29.02.2008 года стороны согласовали, что стоимость предмета ипотеки – <адрес> расположенная по адресу: <адрес> составляет 3 209 000 рублей.

Реализация (продажа) заложенного недвижимого имущества, на которое в соответствии со ст.349 ГК РФ обращено взыскание, осуществляется в порядке, установленном законом об ипотеке, если иное не предусмотрено законом (п.1 ст.350 Кодекса).

Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)», реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных названным Федеральным законом.

Вопросы, разрешаемые судом при рассмотрении дела об обращении взыскания на заложенное имущество, определены статьей 54 названного Федерального закона. В частности, по смыслу подпункта 4 пункта 2 данной статьи, принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, а в случае спора – самим судом.

Принимая во внимание, что на основании Отчета об оценке ООО «Оценка&Консалтинг» №57/2008-И от 08.02.2008 года, определена стоимость квартиры в размере 3 209 000 рублей, суд, при обращении взыскания на предмет залога и определении начальной продажной цены заложенного имущества, исходя из цены, определенной Отчетом об оценке №57/2008-И от 08.02.2008 года, при определении обстоятельств, имеющих значение для его правильного разрешения, учитывает вышеприведенные нормы права, подлежащие применению к отношениям сторон, находит, что, поскольку должник должным образом не погасил задолженность по договору займа, задолженность по основному долгу на 02.06.2016 года составила 2 513 487,46 рублей, при этом согласно Отчетом об оценке №57/2008-И от 08.02.2008 года рыночная стоимость предмета залога – квартиры составляет 3 209 000 рублей, судом установлен факт существенного допущения должником нарушения обеспеченного залогом основного обязательства, при этом отсутствие вины должника в нарушении кредитного договора материалами дела не подтверждено.

Основания, предусмотренные ч.2 ст.348 ГК РФ при наличии которых обращение взыскания на заложенное имущество в судебном порядке не допускается, по настоящему делу отсутствуют.

При таких обстоятельствах, суд полагает необходимым обратиться взыскание на спорное помещение путем продажи с публичных торгов с определением его начальной продажной стоимости в размере 2 567 000 рублей, поскольку стоимость определена на основании Отчетом об оценке №57/2008-И от 08.02.2008 года.

Согласно ст.450 ГК РФ, по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной. 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.

Учитывая, что срок и порядок возврата заемщиком полученного кредита, размер и порядок уплаты заемщиком кредитору процентов являются существенными условиями, подлежащими согласованию сторонами договора, при ненадлежащем исполнении Заемщиком кредитного договора Кредитор лишен возможности получить те суммы, которые он рассчитывал получить при заключении договора, суд находит иски требования в части расторжения кредитного договора основанными на законе, в связи с чем, надлежит расторгнуть Договор займа (физическому лицу с ипотекой в силу закона) от 29.02.2008 года №074-ИЗ/К от 29.02.2008 года №074, заключенный между ОАО «Дом вашей мечты» и Осит И.В.

Рассматривая встречные иски требования Осит И.В. к АО «АИЖК», суд приходит к следующему.

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

В силу ст.432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Согласно ст.339 ГК РФ существенными условиями договора о залоге являются предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспеченного залогом, а также условие о том, у какой из сторон (залогодателя или залогодержателя) находится заложенное имущество.

Заявляя встречные иски требования в части признания Договора займа №074-ИЗ/к от 29.02.2008 года, истец ссылается на тот факт, что договор займа является реальным договором, и считается заключенным с момента получения денежных средств заемщиком. Поскольку Осит И.В. денежные средства не получал, то договор займа заключенный между ним и ОАО «Дом вашей мечты» следует считать не заключенным.

Данное утверждение, не может быть принято судом, поскольку как следует из дела правоустанавливающих документов в отношении <адрес> расположенной по адресу: <адрес>, предоставленного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес> на основании судебного запроса, Осит И.В. на основании заявления, поставил в известность Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю, что им получены денежные средства в размере 2 535 000 рублей от ОАО «Дом вашей мечты» (ипотечная корпорация) согласно договора займа (физическому лицу с ипотекой в силу закона) 074-ИЗ/К от 29.02.2008 года.

Кроме того, исковые требования в данной части не подлежат удовлетворению, исходя из того, что исходя из приведенных норм закона и установленных в ходе рассмотрения дела обстоятельств о том, что между ОАО «Дом вашей мечты» и Осит И.В. был заключен договор займа, в качестве обеспечения исполнения обязательства по договору займа стороны заключили договор ипотеки, предметом которого являлась квартира. При заключении договора ипотеки были согласованы его существенные условия, что свидетельствует о заключенности соответствующего договора.

Так же суд полагает, что исковые требования Осит И.В. в части признания АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» незаконным владельцем закладной по договору займа, исходя из следующего.

Согласно Акту приема-передачи закладных к Договору купли-продажи закладных от 24.12.2007 года №06-07/953 ОАО «Центральная Ипотечная Компания» передал, а ОАО «АИЖК» принял закладные и документы по заемщикам, включая закладную от 12.03.2008 года.

Факт смены владельцев указанной закладной подтверждается записями в закладной, подлинник которой обзревался судом, о смене владельцев закладной, выполненными в тексте закладной предыдущими владельцами закладной НКО «Ипотечный расчетный кредит», ОАО «Дом вашей мечты», ОАО «Центральная Ипотечная Компания», ОАО «Агентство по жилищному ипотечному кредитованию».

В силу п.2 ст.13 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ от 16.07.1998 закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей право ее законного владельца на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без предоставления других доказательств существования этого обязательства, и право залога на имущество, обеспеченное ипотекой.

Владелец закладной считается законным, если его права на закладную основываются на последней отметке, на закладной, сделанной предыдущим владельцем, кроме случаев, когда доказано, что закладная выбыла из владения кого-либо из лиц, сделавших передаточные надписи, помимо их воли в результате хищения или иным преступным путем, о чем новый владелец закладной, приобретая ее, знал или должен был знать.

В соответствии со ст.47 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» залогодержатель вправе осуществлять уступку прав (требований) по договору об ипотеке или по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству) любым третьим лицам, если законом или договором не предусмотрено иное. Лицо, которому переданы права по договору об ипотеке, становится на место прежнего залогодержателя по этому договору. Если не доказано иное, уступка прав по договору об ипотеке означает и уступку прав по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству). Если договором не предусмотрено иное, к лицу, которому переданы права по обязательству (основному обязательству), переходят и права, обеспечивающие исполнение обязательства. Такое лицо становится на место прежнего залогодержателя по договору об ипотеке. Уступка прав по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству) в соответствии с п.1 ст.389 ГК РФ должна быть совершена в той форме, в которой заключено обеспеченное ипотекой обязательство (основное обязательство).

В соответствии со ст.48 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» 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. В отметке должно быть точно и полно указано имя (наименование) лица, которому переданы права на закладную. Отметка должна быть подписана указанным в закладной залогодержателем или, если эта надпись не является первой, владельцем закладной, указанным в предыдущей отметке. Передача прав на закладную другому лицу означает передачу тем самым этому лицу всех удостоверяемых ею прав в совокупности. Владелец 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. Если иное не оговорено в сделке, указанной в пункте 1 настоящей статьи, при передаче прав на закладную с частичным исполнением обеспеченного ипотекой обязательства (основного обязательства) обязательства, которые должны были быть исполнены до момента передачи прав на закладную, считаются исполненными. Владелец закладной считается законным, если его права на закладную основываются на последней отметке на закладной, сделанной предыдущим владельцем, если иное не установлено настоящим пунктом.

В соответствии со ст.50 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» залогодержатель вправе обратиться с иском 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.

Согласно ст.421 ГК РФ, граждане и юридические лица свободны в заключении договора, а его условия определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (пункты 1 и 4).

Статьей 432 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Оценив представленные договоры купли-продажи закладной, суд приходит к выводу, что в них соблюдены все существенные условия, в приложениях к указанным договорам определены параметры передаваемой закладной с указанием подробных характеристик, позволяющих идентифицировать переданную (проданную) закладную. Договоры были реально исполнены путем передачи закладных, на основании актов приема передачи, и оплаты по договору купли-продажи.

Порядок перехода прав на именную ценную бумагу установлен в п.4 ст.146 ГК РФ, в соответствии с которым права по именной ценной бумаге передаются приобретателю путем вручения ему ценной бумаги лицом, совершающим ее отчуждение, с совершением на ней именной передаточной надписи или в иной форме в соответствии с правилами, установленными для уступки требования (цессии).

По смыслу ст.146 ГК РФ, для передачи другому лицу прав, удостоверенных ценной бумагой на предъявителя, достаточно вручения ценной бумаги этому лицу. Для признания владельца закладной законным владельцем правоустанавливающего документа не требуется проверка договорных и платежных отношений, подтверждающих этот факт. Достаточно основываться на последней отметке в закладной, сделанной в соответствии с законом предыдущим владельцем, о передаче соответствующего права на недвижимое имущество.

Кроме того, как следует из протокола судебного заседания от 22.02.2017 года обзревался подлинник закладной (л.д.142).

Доводы представителя ответчика о том, что истцом не представлены оригиналы договора купли-продажи закладных и сведения об их оплате, суд, отклоняет, поскольку договор купли-продажи закладных и передаточные акты заверены представителем АО «АИЖК», сведения об их расторжении в материалах дела нет.

В соответствии со ст.98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу расходы. Судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела (ч.1 ст.88 ГПК РФ).

Учитывая, что при обращении в суд истцом была оплачена государственная пошлина в сумме 27 181,34 рублей, что подтверждается платежным поручением №13516 от 04.07.2016 года суд, принимая во внимание, что исковые требования истца удовлетворены частично, полагает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца возврат государственной пошлины в размере 26 767,43 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд,

РЕШИЛ:

Исковые требования Акционерного общества «Агентства ипотечного жилищного кредитования» к Осит ФИО14 о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество – удовлетворить частично.

Взыскать с Осит ФИО15 в пользу Акционерного общества «Агентства ипотечного жилищного кредитования» сумму задолженности по Договору займа (физическому лицу с ипотекой в силу закона) от 29.02.2008 года №074-ИЗ/К от 29.02.2008 года №074-ИЗ/К в общей сумме по состоянию на 02.06.2016 года в размере 2 228 752,80 рублей – остаток неисполненных обязательств по кредиту (основному договору), сумма начисленных, но неуплаченных процентов за пользование кредитом – 257 286,22 рублей, начисленные пени в размере 27 448,44 рублей, а также начиная с 03.06.2016 года и по день вступления решения суда в законную силу определить подлежащими выплате проценты за пользование кредитом в размере 13,75 % годовых на сумму остатка неисполненных обязательств по основному долгу, который составляет 2 228 752,80 рублей на дату вынесения решения суда.

Обратить взыскание на заложенное недвижимое имущество – квартиру, назначение: жилое, расположенную по адресу: <адрес>, кадастровый (условный) номер объекта: №, определить способ реализации квартиры в виде продажи с публичных торгов, определить начальную продажную стоимость квартиры в размере 2 567 200 рублей.

Расторгнуть Договор займа (физическому лицу с ипотекой в силу закона) от 29.02.2008 года №074-ИЗ/К от 29.02.2008 года №074-ИЗ/К, заключенный между Открытым акционерным обществом «Дом Вашей мечты» и Осит ФИО16 с даты вступления решения суда в законную силу.

Взыскать с Осит ФИО17 в пользу Акционерного общества «Агентства ипотечного жилищного кредитования» расходы по оплате государственной пошлины в размере 26 767,43 рублей.

В удовлетворении встречных исковых требований Осит ФИО18 к Акционерного общества «Агентства ипотечного жилищного кредитования» о защите прав потребителей – отказать.

Решение может быть обжаловано в Красноярский краевой суд через Советский районный суд г.Красноярска в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий: А.А. Яниева

Дата изготовления решения в окончательной форме – 07.02.2018 года.