

Дело № 2-3316/08

## ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

30 июня 2008 г. Центральный районный суд г. Барнаула Алтайского края в составе: председательствующего: Колесникова Д.Ю. при секретаре: Гречаник А.С. рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» к Ермаковой Светлане Инокентьевне о взыскании задолженности по кредитному договору, обращении взыскания на заложенное имущество,

### УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском к Ермаковой С.И. об обращении взыскания на квартиру по пр. Социалистический, 78-26, г. Барнаул. Истец просил определить размер суммы, подлежащей уплате истцу из стоимости заложенного недвижимого имущества, в размере 1757202,05 руб., а также начиная с 24.04.2008г. и по день реализации квартиры определить подлежащими выплате проценты за пользование кредитом в размере 13,5 % годовых и пени за нарушение сроков возврата кредита и уплаты процентов по нему в размере 0,2 % за каждый день просрочки, на сумму остатка неисполненных обязательств по основному долгу – 1632215,20 руб.; определить способ реализации квартиры в виде продажи с публичных торгов; определить начальную продажную стоимость квартиры исходя из оценки, указанной в закладной 2400000руб., взыскать расходы по оплате государственной пошлины в размере 14886,01 руб.

В обоснование заявленных требований указал, что в соответствии с условиями кредитного договора № КИ-1028/22/07 от 13.03.2007г. ответчику Ермаковой, созаемщику Стрельникову М.М. КБ «Европейский трастовый банк» (ЗАО) предоставлен ипотечный жилищный кредит в размере 1650000 руб. сроком на 180 месяцев для приобретения в собственность квартиры, расположенной по адресу: г. Барнаул, пр. Социалистический, 78-26. Кредит в сумме 1650000 руб. зачислен 15.03.2007 г. на счет ответчика. По состоянию на 21.02.2007г. квартира оценена в размере 2400000 руб. Договор купли-продажи от 13.03.2007 г. зарегистрирован 21.03.2007г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Алтайскому краю. Права залогодержателя по Кредитному договору, обеспеченному ипотекой квартиры, удостоверены Закладной, составленной ответчиками как должниками-залогодателями. Залогодержателями и кредитором по Закладной в настоящее время является ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». Начиная с июля 2007 г. ежемесячные платежи по погашению суммы кредита и процентов за пользование им, не производятся. В связи с неисполнением ответчиками обязательств по возврату кредита и уплате процентов за пользование им, Агентством, в соответствии с п.5.1. Закладной и п.4.4.1 Кредитного договора предъявлено требование о полном досрочном исполнении обеспеченных ипотекой денежных обязательств. Указанное требование ответчиками выполнено не было. Задолженность ответчиков по состоянию на 23.04.2008 г. составляет 1757202,05 рублей в том числе: остаток неисполненных обязательств по основному долгу – 0632215,20 руб., сумма неуплаченных процентов за пользование кредитом – 101490,76 руб., а также начисленные пени в размере 0,2 % от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки в размере 23496,09 руб.

В ходе рассмотрения дела истец уточнил требования, просил взыскать задолженность по кредитному договору 1757202,05 руб., обратиться взыскание на квартиру по пр. Социалистический, 78-26 г. Барнаул, расходы по госпошлине 14886.01 руб.

В судебном заседании представитель истца Ширяева Я.Н. на исковых требованиях настаивала в полном объеме по указанным в заявлении основаниям.

Ответчик Ермакова и третье лицо Стрельников в суд не явились, о времени и месте судебного заседания извещены по последнему известному месту жительства.

Суд считает возможным рассмотреть дело при данной явке, с вынесением заочного решения.

Выслушав пояснения представителя истца, исследовав материалы дела, суд приходит к выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения исковых требований в полном объеме.

В соответствии с п.2,3 ст.1 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» к залоговому недвижимому имуществу, возникающему на основании федерального закона при наступлении указанных в нем обстоятельств (далее - ипотека в силу закона), соответственно применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, если федеральным законом не установлено иное. Общие правила о залоге, содержащиеся в Гражданском кодексе Российской Федерации, применяются к отношениям по договору об ипотеке в случаях, когда указанным Кодексом или настоящим Федеральным законом не установлены иные правила.

В судебном заседании установлено, что 13.03.2007г. заключен между Коммерческим банком «Европейский трастовый банк» (ЗАО) и ответчиком кредитный договор № КИ-1028/22/07.

В соответствии с условиями кредитного договора Ермаковой и созаемщику Стрельникову предоставлен ипотечный жилищный кредит в размере 1650000 руб. сроком на 180 месяцев для приобретения в собственность квартиры, расположенной по адресу: г. Барнаул, пр. Социалистический, 78-26.

Кредит в сумме 1650000 руб. зачислен 15.03.2007г. на счет ответчика, что подтверждается мемориальным ордером №55795.

Согласно договору купли-продажи квартиры с обременением их ипотекой от 13.03.2007г., квартиру приобрел ответчик по общей продажной стоимости 2000000 руб. Договор купли-продажи от 13.03.2007г. зарегистрирован 21.03.2007г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Алтайскому краю.

В соответствии со свидетельствами о государственной регистрации прав от 21.03.2007г. и выписок из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на праве общей совместной собственности принадлежит квартира по пр. Социалистический, 78-26. Указанный объект недвижимости имеет обременение ипотекой.

Задолженность ответчика по состоянию на 23.04.2008г. составляет 1757202.05 руб.

Права залогодержателя по Кредитному договору, обеспеченному ипотекой квартиры, были удостоверены Закладной, составленной ответчиками как должниками-залогодателями. Залогодержателями и кредитором по Закладной, составленной ответчиком и третьим лицом как должниками-залогодателями и выданной Управлением Федеральной регистрационной службы по Алтайскому краю первоначальному залогодержателю – Коммерческий банк «Европейский трастовый банк» (ЗАО). Запись об ипотеке квартиры, согласно материалов дела, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним произведена 12.03.2007г. за № 22-22-01/005/2007-925.

Залогодержателем и кредитором по Закладной в настоящее время является ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», о чем свидетельствует отметка о смене владельца закладной, поскольку в силу п.2 ст.13 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 №102-ФЗ, закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей право её законного владельца на получение исполнения по денежному обязательству обеспеченному ипотекой, без предоставления других доказательств существования этого обязательства, и право залога на имущество, обременённое ипотекой.

В соответствии с п. 3 ст. 48 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Владелец закладной считается законным, если его права на закладную основываются на сделке по передаче прав по закладной и последней отметке на закладной, произведенной предыдущим владельцем.

Права истца на Закладные основываются на сделке по передаче прав по Закладной (договор купли-продажи закладных и отметки на Закладной произведены ОАО «Краевое агентство по жилищному ипотечному кредитованию».

Из пояснений сторон следует, что начиная с июля 2007 г. ежемесячные платежи по погашению суммы кредита и процентов за пользование им, предусмотренные условиями Закладной и Кредитным договором ответчиками в адрес истца, как залогодержателя не производятся.

В связи с неисполнением ответчиком обязательств по возврату кредита и уплате процентов за пользование им, истец в соответствии с п.5.1 Закладной и п.4.4.1 Кредитного договора было предъявлено требование о полном досрочном исполнении обеспеченных ипотекой денежных обязательств, что подтверждается письмом № 05-409 от 30.01.2008г. Указанное требование ответчиком не выполнено. Данные обстоятельства не оспариваются сторонами.

Пункт 7.1. Закладной предусматривает, что указанное обстоятельство является основанием для обращения взыскания на заложенную квартиру.

В соответствии со ст. 50 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Залогодержатель вправе обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статье 3 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 представленного истцом расчета задолженность ответчика по состоянию на 23.04.2008г. составляет 1757202,05 рублей в том числе: остаток неисполненных обязательств по основному долгу – 0632215,20 руб., сумма неуплаченных процентов за пользование кредитом – 101490,76 руб., а также начисленные пени в размере 0,2 % от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки в размере 23496,09 руб.

Расчеты представленные ОАО «Агентство по ипотечному Жилищному кредитованию» судом проверены, признаны обоснованными и не оспариваются ответчиком.

Согласно ст. 56 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку настоящим Федеральным законом не установлены иные правила.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о необходимости удовлетворения исковых требований о взыскании с ответчика задолженности по кредитному договору в размере 1757202,05 руб. и обращении взыскания на квартиру по пр. Социалистический, 78-26, г. Барнаул, определив способ реализации квартиры в виде продажи с публичных торгов, определив размер суммы, подлежащей уплате ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» из стоимости заложенного недвижимого имущества в размере 2400000 руб.

В силу ст.98 ГПК РФ с ответчика в пользу истца солидарно подлежит взысканию госпошлина в размере 14886,01 руб.

Руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

### **РЕШИЛ:**

Исковые требования удовлетворить в полном объеме.

Взыскать в пользу ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» с Ермаковой Светланы Инокентьевны задолженность по кредитному договору № КИ-1028/22/07 от 13.03.2007г. в сумме 1757202 руб. 05 коп. и государственную пошлину в сумме 14886 руб. 01 коп.

Обратить взыскание на заложенное имущество по договору о залоге № от № КИ-1028/22/07 от 13.03.2007г. принадлежащее Ермаковой Светлане Инокентьевне, а именно, на жилое помещение квартира, расположенное по адресу Алтайский край, г. Барнаул, пр. Социалистический, 78-26, определить способ реализации жилого помещения квартиры путем продажи с публичных торгов, установив начальную продажную цену в 2400000 руб. 00 коп.

Ответчик вправе подать в Центральный районный суд г. Барнаула заявление об отмене решения в течении 7 дней со дня получения копии заочного решения.

Заочное решение может быть обжаловано в Алтайский краевой суд в течение 10 дней по истечению срока подачи ответчиком заявления об отмене заочного решения, а в случае если такое заявление подано, в течение 10 дней со дня вынесения определения об отказе в удовлетворении этого заявления.

Председательствующий



Д.Ю. Колесников