Дело № 2-2384/13

**РЕШЕНИЕ**

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

17 июля 2013 года Королевский городской суд Московской области в составе:  
  
председательствующего судьи Васильевой Е.В.,  
  
с участием **адвоката ответчика Бакумовой Е.Я.,**  
  
при секретаре Минуллиной А.Р.,  
  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Банк ВТБ 24 (ЗАО) к Б.О.В., В.В.И. о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности с обращением взыскания на заложенное имущество,

**УСТАНОВИЛ:**

Банк ВТБ 24 (ЗАО) обратился в суд с иском к Б.О.В., В.В.И. о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности с обращением взыскания на заложенное имущество, ссылаясь на то, что ДД.ММ.ГГГГ между Банком ВТБ 24 (ЗАО), с одной стороны, и Б.О.В., с другой стороны, был заключен кредитный договор №, по которому банк обязался предоставить Б.О.В. кредит в размере <данные изъяты> рублей под 12,55% годовых сроком на 122 месяца, с уплатой ежемесячного платежа в размере <данные изъяты> коп.. Кредит был предоставлен на приобретение и капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение квартиры, расположенной по адресу: <адрес>. В качестве обеспечения исполнения обязательства по кредитному договору ДД.ММ.ГГГГ с В.В.И. был заключен договор поручительства №, а также кредитный договор обеспечен ипотекой в силу закона.   
  
Далее истец, ссылается на то, что банк свои обязательства по кредитному договору исполнил, кредит предоставил. Б.О.В. приобрела в собственность квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, и ипотека квартиры зарегистрирована в ЕГРП. Предмет ипотеки оценен в закладной на сумму <данные изъяты> рублей.  
  
Далее истец указывает, что ответчики надлежащим образом свои обязательства по договору не исполняют, в связи с чем, задолженность по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ составляет – <данные изъяты> рублей, в том числе: задолженность по кредиту – <данные изъяты> рублей, плановые проценты по кредиты – <данные изъяты> рублей, пени за несвоевременную уплату плановых процентов за пользование кредитом – <данные изъяты> рублей, пени по просроченному долгу – <данные изъяты> рублей.  
  
Истец просит суд: расторгнуть кредитный договор от ДД.ММ.ГГГГ №; взыскать солидарно с Б.О.В. и В.В.И. в пользу Банк ВТБ 24 (ЗАО) задолженность в сумме - <данные изъяты> рублей, в том числе: задолженность по кредиту – <данные изъяты> рублей, плановые проценты по кредиты – <данные изъяты> рублей, пени за несвоевременную уплату плановых процентов за пользование кредитом – <данные изъяты> рублей, пени по просроченному долгу – <данные изъяты> рублей; обратить взыскание на предмет ипотеки – квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, определив способ реализации предмета ипотеки в виде продажи с публичных торгов и определив начальную продажную цену в сумме <данные изъяты> рублей; взыскать с Б.О.В. и В.В.И. в пользу Банк ВТБ 24 (ЗАО) расходы по оплате госпошлины в размер – <данные изъяты> рублей. (л.д. 2-4)  
  
Представитель истца в судебном заседании исковые требования поддержал, просил суд их удовлетворить.  
  
Ответчик Б.О.В. и её **адвокат Бакумова Е.Я**. в судебное заседание явились, исковые требования не признали, представили суду письменные возражения. (л.д. 99-103).  
  
Ответчик В.В.И. в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом. Стороны не возражали против рассмотрения дела в отсутствие ответчика В.В.И..  
  
При таких обстоятельствах, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие ответчика.  
  
Суд, рассмотрев дело, выслушав пояснения сторон, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

Согласно ч.3 ст. [196 ГПК РФ](http://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-ii/podrazdel-ii/glava-16/statia-196/?marker=fdoctlaw) суд принимает решение по заявленным истцом требованиям. Суд основывает свое решение только на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании (ч.2 ст. [195 ГПК РФ](http://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-ii/podrazdel-ii/glava-16/statia-195/?marker=fdoctlaw)). Каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений (ч.2 ст. [56 ГПК РФ](http://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-6/statia-56/?marker=fdoctlaw)).

В соответствии со ст.[309 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-22/statia-309/?marker=fdoctlaw), обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства, односторонний отказ от исполнения обязательства в силу ст.[310 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-22/statia-310/?marker=fdoctlaw) не допускается.

В соответствии с п.1 ст.[314 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-22/statia-314/?marker=fdoctlaw), если обязательство предусматривает и позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

В силу ст.[819 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-42/ss-2_4/statia-819/?marker=fdoctlaw), 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.

В соответствии с п.1 ст.[810 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-42/ss-1_4/statia-810/?marker=fdoctlaw) заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа в срок и в порядке, которые предусмотрены договором займа.   
  
В соответствии со ст.[809 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-42/ss-1_4/statia-809/?marker=fdoctlaw), 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.

В силу ст.[363 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-23/ss-5_1/statia-363/?marker=fdoctlaw), при неисполнении или ненадлежащем исполнении должником обеспеченного поручительством обязательства поручитель и должник отвечают перед кредитором солидарно, если законом или договором поручительства не предусмотрена субсидиарная ответственность поручителя.

Поручитель отвечает перед кредитором в том же объеме, как и должник, включая уплату процентов, возмещение судебных издержек по взысканию долга и других убытков кредитора, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником, если иное не предусмотрено договором поручительства.  
  
В силу ч.1 ст.[334 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-23/ss-3_2/1_3/statia-334/?marker=fdoctlaw), в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом.

Согласно ч.1 ст.[348 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-23/ss-3_2/1_3/statia-348/?marker=fdoctlaw), 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.

Залогодержатель приобретает право обратить взыскание на предмет залога, если в день наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом, оно не будет исполнено, за исключением случаев, если по закону или договору такое право возникает позже либо в силу закона взыскание может быть осуществлено ранее.  
  
Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между Банком ВТБ 24 (ЗАО), с одной стороны, и Б.О.В., с другой стороны, был заключен кредитный договор №, по которому банк обязался предоставить Б.О.В. кредит в размере <данные изъяты> рублей под 12,55% годовых сроком на 122 месяца, с уплатой ежемесячного платежа в размере <данные изъяты> коп..  
  
Кредит являлся целевым, т.е. был предоставлен на приобретение и капитальный ремонт квартиры, расположенной по адресу: <адрес>.

В качестве обеспечения исполнения обязательства по кредитному договору, ДД.ММ.ГГГГ между Банком ВТБ 24 (ЗАО) и В.В.И. был заключен договор поручительства №.   
  
Сумма кредита в размере <данные изъяты> рублей была зачислена банком на текущий счет заемщика – Б.О.В., что подтверждается мемориальным ордером №.

Б.О.В. на основании договора купли-продажи приобрела в собственность квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, право собственности на которую и ипотека в силу закона были зарегистрированы в ЕГРП.

Согласно п.5.2 Закладной, указанная выше квартира как предмет ипотеки была оценена на сумму <данные изъяты> рублей.

При заключении кредитного договора, стороны пришли к соглашению, что корреспонденция в адрес заемщика направляется заказным письмом с уведомлением о вручении, телеграммой или вручается лично. При этом, датой получения считается дата, поставленная в уведомлении о вручении или лично письма при вручении. (п.7.10 кредитного договора)

В силу п.5.4.1 Кредитного договора, кредитор имеет право потребовать полного досрочного исполнения обязательств по договору путем предъявления письменного требования о досрочном возврате суммы кредита, начисленных процентов и суммы неустойки, в том числе, в случае при нарушении заемщиком сроков внесения очередного платежа или его части более чем на 15 календарных дней.

В случае неисполнения заемщиком требования кредитора о досрочном исполнении обязательств по договору в течение 14 дней, считая с даты предъявления кредитором письменного требования о досрочном возврате кредит и уплате процентов, обратить взыскании не квартиру, находящуюся в залоге кредитора в обеспечение исполнения обязательства заемщика. (п.5.4.3 договора).

Банк ВТБ24 (ЗАО), ссылаясь на ненадлежащее исполнение ответчиками своих обязательству по договору, просит суд расторгнуть кредитный договор, взыскать задолженность и обратить взыскание на предмет ипотеки.  
  
В соответствии со ст.[450 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-2_1/glava-29/statia-450/?marker=fdoctlaw), по требованию одной из сторон, договор может быть расторгнут в судебном порядке 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.

Судом уставлено и не оспаривается сторонами, что после заключения кредитного договора и до июля 2012 года Б.О.В. кредит погашался не в соответствии с утвержденным графиком. С июля 2012 года и до настоящего ответчиком платежи по кредитному договору вносятся своевременно.  
  
Согласно выписке по счету, представленной истцом суду, задолженности у ответчиков по уплате процентов, подлежащих выплате по кредиту, не имеется.  
  
Таким образом, банк получил прибыль по заключенному договору, и, следовательно, существенных нарушений договора, в результате которых истец в значительной степени лишился того, на что мог рассчитывать, не имеется.

Надлежащих доказательств того, что ответчик Б.О.В. как заемщик получила от Банка как кредитора письменное требования о досрочном возврате сумму кредита и процентов, истцом суду не представлено.

На основании изложенного, суд приходит к выводу, что оснований для досрочного расторжения договора в судебном порядке у истца не имеется, в связи с чем, в удовлетворении иска о расторжении договора и досрочном взыскании задолженности по договору, следует отказать.

В силу п.4 ст.50 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости), в случаях, предусмотренных настоящей статьей, статьями 12, 35, 39, 41, 46 и 72 настоящего Федерального закона либо другим федеральным законом, залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, а при невыполнении этого требования - обращения взыскания на заложенное имущество независимо от надлежащего либо ненадлежащего исполнения обеспечиваемого ипотекой обязательства.  
  
Согласно п. 1 ст. 54.1. ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", обращение взыскания на заложенное имущество в судебном порядке не допускается, если допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества.  
  
Если не доказано иное, предполагается, что нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества при условии, что на момент принятия судом решения об обращении взыскания одновременно соблюдены следующие условия:  
  
сумма неисполненного обязательства составляет менее чем пять процентов от стоимости предмета ипотеки;

период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее трех месяцев.

Судом установлено, что на момент рассмотрения дела Б.О.В. в соответствии с графиком платежей должна была внести денежную сумму – <данные изъяты> коп. (20 мес. х <данные изъяты> + <данные изъяты>).

В соответствии с представленным истцом расчетом и квитанциями, представленными ответчиком суду, Б.О.В. фактически уплачены денежные средства в размере – <данные изъяты> рублей. (<данные изъяты> + <данные изъяты> + <данные изъяты> + <данные изъяты> + <данные изъяты> + <данные изъяты> + <данные изъяты> + <данные изъяты> + <данные изъяты> + <данные изъяты> + <данные изъяты> + <данные изъяты> + <данные изъяты> + <данные изъяты> + <данные изъяты> + <данные изъяты> + <данные изъяты> + <данные изъяты> + <данные изъяты> + <данные изъяты> + <данные изъяты> + <данные изъяты> + <данные изъяты> + <данные изъяты> + <данные изъяты>).  
  
Таким образом, на настоящее время задолженность по кредиту у Б.О.В. отсутствует.  
  
Факт отсутствия у ответчика задолженности по кредиту и процентам по кредиту представитель истца в судебном заседании не отрицал.  
  
Учитывая изложенное, суд приходит к выводу, что поскольку на момент рассмотрения дела, какая-либо просроченная задолженность у ответчика отсутствует, оснований реализации истцом залогового права на обращения взыскание на заложенное имущество - квартиру, принадлежащую ответчику, не имеется.  
  
Руководствуясь ст.ст.[194](http://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-ii/podrazdel-ii/glava-16/statia-194/?marker=fdoctlaw)- [199 ГПК РФ](http://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-ii/podrazdel-ii/glava-16/statia-199_1/?marker=fdoctlaw), суд

**РЕШИЛ:**

Отказать Банку ВТБ 24 (ЗАО) в удовлетворении исковых требований к Б.О.В., В.В.И. о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности с обращением взыскания на заложенное имущество.  
  
Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Королевский городской суд Московской области в течение месяца со дня изготовления решения суда в окончательной форме.  
  
Судья: Е.В.Васильева  
  
Мотивированное решение составлено 19 июля 2013 года.