Дело №2-794/15



09 февраля 2014 года г.Алматы

Бостандыкский районный суд города Алматы, в составе: председательствующего, судьи Талаповой Г.Т., при секретаре Турсумбаеве Д., с участием истцов Игимбаевой М.М., Арызкуловой Л.Р., представителя истцов - Нарымбаева Е.Е. (доверенности от 09.02.2015г.), представителя ответчика - Каргиной А.В. (доверенность от 06.11.2014 года), рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Бостандыкского районного суда в г. Алматы гражданское дело по иску Игимбаевой Мадины Мухаметжановны, Арызкуловой Лолы Раджабовны к АО «Дочерняя ипотечная организация АО «БТА Банк» «БТА Ипотека» о прекращении ипотеки и основного обязательства с момента продажи квартиры с торгов, признании незаконным начисления вознаграждения АО «Дочерняя ипотечная организация АО «БТА Банк» «БТА Ипотека» с 15 июля 2009 года, возложении обязательства списать вознаграждение и установить задолженность в размере 797 555,86 тенге,

УСТАНОВИЛ:

 Истцы Игимбаева М.М., Арзыкулова Л.Р. обратились в суд с вышеуказанным иском, мотивируя тем, что 24.11.2006г. между АО «Дочерняя ипотечная организация АО «БТА Банк» «БТА Ипотека» (далее - АО «БТА Ипотека») и Игимбаевой М.М. заключен договор банковского займа № 8132/40/00/2006 на сумму 25 794 620 тенге. В обеспечение исполнения обязательств Арзыкулова Л.P. предоставила в залог жилье, находящееся по адресу: г.Алматы, мкр. 5, дом 35, кв. 4. оценочной стоимостью 13 636 651 тенге, Игимбаева М.М. предоставила в залог жилье, находящееся по адресу: г.Алматы, ул.Джамбула, 202, кв. 20, оценочной стоимостью 25 794 620 тенге. Таким образом, одно из двух залогов, а именно жилье, предоставленное Игимбаевой М.М., полностью обеспечивало полученный кредит. В 2009 году Игимбаева М.М. на протяжении 2 месяцев не смогла оплачивать кредит. В результате чего, решением Алмалинского районного суда № 2 г.Алматы от 31 октября 2012 года с Игимбаевой М.М. и Арзыкуловой Л.P. в пользу АО «БТА Ипотека» взыскано 17 465 684 тенге. 23 июня 2009 года, Департамент исполнения судебных актов г. Алматы провел торги по продаже заложенного Игимбаевой М.М. жилья, находящегося по вышеуказанному адресу, оценочной стоимостью 25 794 620 тенге, которое по результатам торгов было продано за 14 930 721 тенге. Ссылаясь на п.2 ст. 37 Закона РК «Об ипотеке недвижимого имущества», указывает, что ипотека и одновременно основное обязательство в размере 25 794 620 тенге должны были прекратиться в июне 2009 года, так как на момент заключения ипотечного договора заложенное Игимбаевой М.М. имущество полностью обеспечивало основное обязательство. Таким образом, задолженность Игимбаевой М.М. составляла бы лишь сумма вознаграждения за 2 месяца просрочки в размере 6 446 631 тенге. Однако АО «БТА Ипотека», списало лишь сумму в размере 14 930 721, и не прекратило ипотеку и основное обязательство, продолжило начисление вознаграждения. Просили суд прекратить ипотеку и основное обязательство Игимбаевой М.М. с момента продажи квартиры с торгов в июне 2009 года;  признать незаконным начисление вознаграждения АО «БТА Ипотека» с июня 2009 года, списать ее и установить задолженность в размере 6 446 631 тенге.

26.01.2015 года истцами подано заявление в порядке ст.49 ГПК, мотивированное тем, что просроченным считается платеж, если он не покрывает всей суммы ежемесячного взноса (основной долг и вознаграждение банка), в данном случае 296 707,75 тенге. Просрочка при погашении займа началась с декабря 2009г. Так, из выписки по ссудной задолженности за период с 24 ноября 2006г. по 2 декабря 2011г., предоставленной банком, следует, что за декабрь 2008 г и январь 2009 г. очередные платежи не были произведены, а в феврале 2009г. был произведен неполный взнос размере 136 100 тенге (296 707,75 тенге - по графику); 15 июля 2009г. залоговая квартира была реализована на торгах за 14 930 721 тенге, на счет поступила сумма 14 482 799,37 тенге, из которых на погашение основного долга 12 485 548,67 тенге. Исходя из того, что через 6 месяцев банк взыскал залоговое имущество следует, что банк, во исполнение внутренней кредитной политики и пруденциальных (обязательных) нормативных требований Национального Банка РК (Постановления НБ РК № 65 от 25 февраля 2013 и 259 от 28 июня 2001 года), после 90 дней просрочки, кредиту Игимбаевой М. присвоил статус - «проблемного», начисление вознаграждения по нему прекращено, переведен в проблемный отдел для взыскания задолженности. После просрочки в 180 дней, задолженность по кредиту списывается с баланса банка и в течение 5 лет хранится на внебалансовом счете «Долги, списанные в убыток». В итоге получается, на балансе банка проходят одни суммы, а к взысканию предъявляются совершенно другие суммы, увеличенные в разы. Это говорит о нарушении банком Закона РК «О бухгалтерском учете» и ведении «двойной бухгалтерии». На момент признания кредита проблемным, задолженность заемщика по графику поэтапного погашения займа составляла: по основному долгу на декабрь 2008г. составила 25 150 507,88 тенге; просроченное вознаграждение за декабрь 2008г – 266 176,22 тенге, за январь 2009г. – 265 853,09 тенге, за февраль 2009г. – 265 526,55 тенге, итого, просроченное вознаграждение за 90 дней составляет 797 555,86 тенге. Дальнейшее начисление вознаграждения (процентов) запрещается. То есть, задолженность заемщика на момент объявления дефолта составила – 25 948 063,74 тенге. Так как на момент заключения договора займа, залоговая квартира по адресу: г. Алматы, ул. Джамбула, д. 202, кв. 20, по стоимости полностью покрывала основное обязательство, то в соответствии со ст.37 п. 2 Закона «Об ипотеке недвижимого имущества», при продаже заложенного имущества, полностью обеспечивавшего основное обязательство на момент заключения ипотечного договора в торгов во внесудебном порядке по цене ниже суммы основного обязательства с прекращением ипотеки прекращается основное обязательство. В данном случае, после реализации с торгов квартиры, банк обязан был полностью списать задолженность по основному обязательству, оставив к взысканию задолженность по просроченному вознаграждению. В данном случае, после торгов, с Игимбаевой М. должно было списаться 25 150 507,88 тенге, вместо 12 485 548,67 тенге, а задолженность ее должна была составлять 797 555,86 тенге. Следовательно, банк, исполнив фактически взыскание залога во внесудебном порядке, через 6 мес. просрочки, практически выполнил все требования законодательства. И потому, дальнейшее начисление вознаграждения, списание неполной суммы основного обязательства со стороны банка является нарушением требований гражданского законодательства, принципов разумности, справедливости и достоверности.

Вышеуказанным заявлением было уточнено требование искового заявления в п. 2: изменена редакция требования: «признать незаконным начисление вознаграждения АО «Ипотечная организация «БТА Ипотека» с 15 июля 2009г., списать ее и установить задолженность в размере 6 446 631 тенге» на новое: «признать незаконным начисление вознаграждения АО «Ипотечная организация «БТА Ипотека» с 15 июля 2009г., списать ее и установить задолженность в размере 797 555,86 тенге».

09.02.2015г. представителем истцом подано дополнение к иску, в котором указано, что представитель АО «БТА Банк» на судебном заседании указал на то, что ст. 37 Закона «Об ипотеке» только в случае если бы с торгов было реализовано 2 квартиры, а не одна, данный довод не выдерживает никакой критики. Ст. 37 Закона «Об ипотеке» указывает на то, что норма прекращения о прекращении ипотеки и основного обязательства действует при условии если реализованное с торгов имущество на момент выдачи кредита покрывало сумму основного обязательства т.е. кредита. Согласно оценке заказанной самим банком на момент выдачи кредита стоимость залога в виде квартиры полностью соответствовала сумме кредита. Соответственно квартира в мкр. 5 (дополнительный залог) банком принимался как обеспечение не основного обязательства (вознаграждение - процентов, штрафов, пени). Таким образом, ст. 37 Закона «Об ипотеке» полностью применима по данному делу.

Также истцами поданы ходатайства о возмещении судебных издержек, согласно которых просят взыскать с ответчика расходы на представителя по 90 435 тенге в пользу каждой.

Истцы Игимбаева М.М., Арызкулова Л.Р., их представитель Нарымбаев Е. в суде заявленные требования поддержали по основаниям, изложенным в жалобе и дополнений к ней, и просил иск удовлетворить в полном объеме.

Представитель ответчика Каргина А.В. в суде заявленные требования не признала и пояснила, что в связи с ненадлежащим исполнением обязательств Игимбаевой М.М., АО «БТА Ипотека» принимались меры для удовлетворения своих требований путем проведения внесудебной реализации, заложенного имущества, в следствии проведения процедуры внесудебной реализации согласно протокола результатов торгов по продаже заложенного имущества от 23 июня 2009 года победителем торгов была признана Тулепова Г., которая согласно приобрела квартиру по адресу: г.Алматы, ул. Джамбула, д. 202, кв. 20. В связи с чем, задолженность Игимбаевой М.М. по договору займа была частично погашена в июле 2009 года. АО «БТА Ипотека» также предприняло меры для удовлетворения своих требований путем проведения процедуры внесудебной реализации квартиры по адресу: г. Алматы, мкр. 5, д. 35, кв. 4., однако, это стало невозможным вследствие оспаривания в судебном порядке договора о залоге. В вязи с наличием просроченной задолженности, АО «БТА Ипотека» обратилось в суд и решением районного суда №2 Алмалинского района г.Алматы от 31.10.2012 года с Игимбаевой М.М., Арзыкуловой Л.P. солидарно в пользу АО «БТА Ипотека» взыскана сумма в размере 16 956 975 тенге и расходы по оплате госпошлины в размере 508 709 тенге. Согласно п. 3.1. Договора о залоге, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения залогодателем своих обязательств, предусмотренных кредитным договором, Залогодержатель вправе удовлетворить свои требования по Кредитному договору из стоимости Предмета залога в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, включая сумму основного долга по Кредиту, вознаграждения по нему, убытков Залогодержателя, причиненных неисполнением либо ненадлежащим исполнением обязательств Залогодателя по Кредитному договору, за счет средств, вырученных от реализации Предмета залога. При этом возмещению также подлежат произведенные издержки по обращению взыскания на Предмет залога. Считает, что ссылка на п. 2 ст. 37 Закона «Об ипотеке недвижимого имущества» незаконна, поскольку истцы неверно трактует данную статью, исходя из буквального понимания и словесного значения норм гражданского законодательства в данном случае необходимо учитывать целостность предмета залога, поскольку в обеспечении исполнения основанного обязательства предоставлено два залога, из которых реализован только один. Пункт 2 ст. 37 Закона «Об ипотеке недвижимого имущества» применим только в случае если второй залог будет реализован в порядке внесудебной реализации. Также с учетом проданного недвижимого имущества с торгов принадлежащего Игимбаевой М.М., в соответствии со вступившим в законную силу решением районного суда №2 Алмалинского района г.Алматы от 31.10.2012 года с Игимбаевой М.М., Арзыкуловой Л.Р. взыскана задолженность, что подтверждает отсутствие оснований предусмотренных п. 2 ст. 37 Закона «Об ипотеке недвижимого имущества» в части прекращения основного обязательства. Просила в удовлетворении иска отказать.

Заслушав пояснения сторон, исследовав материалы дела в их совокупности, определив круг обстоятельств, суд приходит к следующему.

Как следует из материалов дела, между АО «БТА Ипотека» и Игимбаевой М.М. 24 ноября 2006 года заключен договор банковского займа № 8132/40/00/2006, в соответствии с которым Игимбаевой М.М. на условиях срочности, возвратности, платности, обеспеченности и использования по целевому назначению предоставлен банковский заем в размере 25 794 620 тенге, сроком на 240 месяцев, под 12,7 % годовых от суммы кредита.

Согласно п. 2.2. договора, кредит предоставлен для приобретения квартиры по адресу: г. Алматы, ул. Джамбула, д. 202, кв. 20.

В качестве обеспечения исполнения обязательств по вышеуказанному договору были предоставлены квартиры: по адресу: г. Алматы, ул. Джамбула, д. 202, кв. 20., принадлежащая на праве собственности Игимбаевой М.М. и по адресу: г. Алматы, мкр. 5, д. 35, кв. 4, принадлежащая на праве собственности Арзыкуловой Л.Р. на основании заключенных договров о залоге № 11117/50/00/2006 от 30.11.2006 года и № 11116/50/00/2006 от 24 ноября 2006 года (соответственно).

 В связи с ненадлежащим исполнением Игимбаевой М.М. обязательств по договору займа, АО «БТА Ипотека» была проведена внесудебная реализации заложенного имущества в виде квартиры по адресу: г.Алматы, ул. Джамбула, д. 202, кв. 20, согласно Протокола результатов торгов по продаже заложенного имущества от 23 июня 2009 года, указанная квартира была приобретена за 14 930 721 тенге.

Судом установлено, что указанные торги в установленном законом порядке не были оспорены, полученная от продажи залоговой квартиры сумма была направлена на погашение задолженности Игимбаевой М.М.

Также из материалов дела следует, что АО «БТА Ипотека» принимались меры для процедуры внесудебной реализации второй залоговой квартиры по адресу: г. Алматы, мкр. 5, д. 35, кв. 4., однако указанная процедура не была проведена в связи с оспариванием в судебном порядке договора о залоге указанной квартиры.

При указанных обстоятельствах АО « «БТА Ипотека» обратилось в суд с иском к Игимбаевой М.М., Арзыкуловой Л.Р. о взыскании задолженности по договору банковского займа от 24 ноября 2006 года и решением районного суда №2 Алмалинского района г.Алматы от 31 октября 2012 года исковые требования АО «БТА Ипотека» к Игимбаевой М.М., Арзыкуловой Л.Р. о взыскании суммы задолженности удовлетворены частично.

Судом было постановлено: взыскать с Игимбаевой М.М., Арзыкуловой Л.Р. в пользу АО «БТА Ипотека» сумму задолженности в размере 16 956 975, из них: сумма основного долга - 12 045 612,92 тенге, сумма просроченного основного долга - 615 931,16 тенге, сумма пени за просрочку основного долга в размере - 50 000 тенге, сумма начисленного вознаграждения в размере 9 348,34 тенге, сумма просроченного начисленного вознаграждения в размере - 4 101 943,25 тенге, сумма пени за просрочку начисленного вознаграждения 50 000 тенге, возврат государственной пошлины 508 709 тенге.

Постановлением апелляционной судебной коллегии Алматинского городского суда от 7 февраля 2013 года данное решение суда оставлено без изменения.

Обращаясь в суд с данным иском, истцы, ссылаясь на проведенные внесудебные торги по реализации залоговой квартиры по адресу: г.Алматы, ул. Джамбула, д. 202, кв. 20, считают, что в данном случае имеет место прекращение ипотеки и основного обязательства, однако данные доводы иска суд находит несостоятельными по следующим основаниям.

Так, истцы основывают свои требования на п.2 ст.37 Закона «Об ипотеке недвижимого имущества», согласно которого при продаже заложенного имущества, полностью обеспечивавшего основное обязательство на момент заключения ипотечного договора, с торгов во внесудебном порядке по цене ниже суммы основного обязательства, а также при переходе такого имущества в собственность залогодержателя одновременно с прекращением ипотеки прекращается основное обязательство.

Из буквального значения указанной нормы закона следует, что с торгов во внесудебном порядке должно быть реализовано заложенное имущество обеспечивавшее основное обязательство.

Истцы указывают, что на момент получения кредита оценочная стоимость квартиры по адресу: г.Алматы, ул. Джамбула, д. 202, кв. 20 полностью обеспечивала полученный кредит, поскольку, согласно оценке, стоимость залога полностью соответствовала сумме кредита, а также считают, что квартира по адресу: г. Алматы, мкр. 5, являлась дополнительным залогом и принималась как обеспечение не основного обязательства, а вознаграждения, процентов, штрафов, пени.

Однако указанные доводы суд считает не обоснованными, поскольку по условиям заключенных договоров о залоге, залоговое имущество в виде вышеуказанных квартир предоставлено в обеспечении обязательств по договору банковского займа в размере 25 794 620 тенге, с уплатой вознаграждения в размере 12.7% годовых, а согласно п. 1 ст. 302 ГК РК, если иное не предусмотрено договором или законодательными актами, залог обеспечивает требование в том его объеме, какой оно имеет к моменту фактического удовлетворения, включая вознаграждение (интерес), возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, неустойку (штраф, пеню), необходимые издержки до содержанию заложенного имущества, а также возмещение расходов по взысканию.

Кроме того согласно п. 3.1. Договоров о залоге, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем своих обязательств, предусмотренных Кредитным договором, Залогодержатель вправе удовлетворить свои требования по Кредитному договору из стоимости Предмета залога в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, включая сумму основного долга по Кредиту, вознаграждения по нему, убытков Залогодержателя, причиненных неисполнением либо ненадлежащим исполнением обязательств Залогодателя по Кредитному договору, за счет средств, вырученных от реализации Предмета залога. При этом возмещению также подлежат произведенные издержки по обращению взыскания на Предмет залога.

В соответствии с требованиями ст.3 Закона «Об ипотеке недвижимого имущества», ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по договору ипотечного займа или иному обязательству полностью либо в части, предусмотренной ипотечным договором.   Если иное не предусмотрено договором, ипотека, установленная в обеспечение договора ипотечного займа, обеспечивает также уплату кредитору причитающегося ему вознаграждения (интереса) за пользование кредитом.  Если в договоре не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения, включая: возмещение убытков, причиненных неисполнением, просрочкой или иным ненадлежащим исполнением основного обязательства; неустойку (штраф, пеню) за неисполнение, просрочку исполнения или иное ненадлежащее исполнение основного обязательства;  неустойку за неправомерное пользование чужими деньгами, предусмотренные основным обязательством либо [законодательными актами](http://adilet.zan.kz/rus/docs/K940001000_#z743).

При этом п.3 вышеуказанной нормы предусмотрено, что ипотека обеспечивает также: возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество; возмещение расходов по реализации ипотеки.

Согласно п. 2.5., 3.4. договоров о залоге, стороны договорились, что в случае реализации предмета залога во внесудебном порядке по цене, не обеспечивающей погашение задолженности Залогодателя по Кредитному договору, а также переход Предмет залога в собственность Залогодержателя, обязательство Залогодателя по Кредитному договору не прекращаются и Залогодержатель вправе удовлетворить свои требования по возврату непогашенной задолженности Залогодателя по Кредитному договору путем обращения взыскания на иное имущество Залогодателя. В случае когда суммы, вырученной от реализации Предмета залога, недостаточно для полного удовлетворения требований залогодержателя. Он вправе получить недостающею сумму из другого имущества Залогодателя.

При таких обстоятельствах, суд считает обоснованными доводы представителя ответчика о том, что истцы необоснованно ссылаются на требования п.2 ст.37 Закона «Об ипотеке недвижимого имущества», который может быть применим только в случае, если второй залог будет реализован в порядке внесудебной реализации.

Других оснований прекращения ипотеки и основного обязательства стороной истцов не заявлено, а следовательно оснований для прекращении ипотеки и основного обязательства с момента продажи квартиры с торгов не имеется.

Также не подлежит удовлетворению требования истцов о признании незаконным начисления вознаграждения АО «Дочерняя ипотечная организация АО «БТА Банк» «БТА Ипотека» с 15 июля 2009 года, возложении обязательства списать вознаграждение и установить задолженность в размере 797 555,86 тенге, поскольку указанные требования истцы напрямую связывают с вышеуказанным требованием о прекращении ипотеки и основного обязательства.

При таких обстоятельствах, суд считает, что оснований для удовлетворения заявленных требований не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.217-221 ГПК РК, суд

РЕШИЛ:

 В удовлетворении иска Игимбаевой Мадины Мухаметжановны, Арызкуловой Лолы Раджабовны к АО «Дочерняя ипотечная организация АО «БТА Банк» «БТА Ипотека» о прекращении ипотеки и основного обязательства с момента продажи квартиры с торгов, признании незаконным начисления вознаграждения АО «Дочерняя ипотечная организация АО «БТА Банк» «БТА Ипотека» с 15 июля 2009 года, возложении обязательства списать вознаграждение и установить задолженность в размере 797 555,86 тенге – отказать.

Решение может быть обжаловано и опротестовано в апелляционном порядке в Алматинский городской суд через Бостандыкский районный суд г.Алматы в течение 15 дней с момента вручения копии решения.

Судья Талапова Г.Т.

Копия верна

Судья Талапова Г.Т.

Решение не вступило в законную силу.

Судья Талапова Г.Т.

Справка –

Решение вступило в законную силу «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015 года.

Судья Талапова Г.Т.