

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

10 февраля 2022 года

город Севастополь

Резолютивная часть оглашена 10 февраля 2022 года.
Полный текст решения составлен 16 февраля 2022 года.

Нахимовский районный суд города Севастополя в составе:
председательствующего судьи Чан В.П.,
при секретаре судебного заседания Маннаповой И.А.,
с участием представителя истца Бабушкина В.Я.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №
по заявлению к
в своих интересах и в интересах
несовершеннолетнего Управлению государственной
регистрации права и кадастра города Севастополя, третье лицо, не заявляющее
самостоятельных требований на предмет спора: нотариус города Севастополя
о признании обременения отсутствующим,

УСТАНОВИЛ:

обратилась в суд с иском к
в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего
в котором просила признать отсутствующим обременение в виде ипотеки в
отношении объекта недвижимости – квартиры, расположенной

рассрочкой платежа. Исковые требования мотивированы тем,
что 22 октября 2019 года приобрела у указанную
квартиру по договору купли-продажи с условием об оплате стоимости частями (в
рассрочку). Квартира признана находящейся в залоге у продавца до исполнения
покупателем обязанности по оплате квартиры в полном объеме. Факт полного
расчета между сторонами договора зафиксирован нотариусом 10 сентября 2020
года. Однако, запись об обременении из ЕГРН не исключена, поскольку истец
лишена возможности в одностороннем порядке подать заявление о снятии
обременения, что нарушает права истца как собственника жилого помещения, она
обратилась в суд с настоящим иском.

Истец в судебное заседание не явилась, о месте и времени
рассмотрения дела извещена надлежащим образом, воспользовалась правом,
предусмотренным частью 1 статьи 48 Гражданского процессуального кодекса
Российской Федерации на ведение дела в суде через представителя, полномочия
которого подтверждены доверенностью.

Представитель истца Бабушкин В.Я. в судебном заседании исковые
требования поддержал, просил их удовлетворить по изложенным в иске
основаниям.

Ответчики в судебное заседание не явились, о месте и времени рассмотрения дела извещались в установленном законом порядке, почтовая корреспонденция, направленная в адрес ответчиков по месту регистрации, возвращена в суд за истечением срока хранения. Принимая во внимание данные обстоятельства, в силу статьи 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пункте 67 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», суд приходит к выводу о том, что указанные обстоятельства свидетельствуют о надлежащем извещении ответчиков по делу.

Представитель ответчика Управления государственной регистрации права и кадастра города Севастополя в судебное заседание не явился, о месте и времени рассмотрения дела уведомлен надлежащим образом.

Третье лицо нотариус города Севастополя в судебное заседание не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещена надлежащим образом, направила заявление о рассмотрении дела в ее отсутствие.

С учётом положений статьи 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд определил рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Выслушав представителя истца, исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Залог, возникший в силу закона, прекращается по всем общим для залога основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации, в том числе, с прекращением обеспеченного залогом обязательства (абзац 1 пункт 1 статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 2 статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации при прекращении залога залогодержатель залогодатель вправе требовать от залогодержателя совершения всех необходимых действий, направленных на внесение записи о прекращении залога (статья 339.1).

Законом предусмотрено, что прекращение ипотеки требует внесения сведений об этом в ЕГРН (пункт 2 статьи 8.1, пункт 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункты 1, 1.1 статьи 25 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

Согласно абзацу 7 пункта 1 статьи 25 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в случае, если не выдана закладная, регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, совместного заявления залогодателя и залогодержателя.

В соответствии с абзацем 8 пункта 1 статьи 25 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявления залогодержателя.

Регистрационная запись об ипотеке погашается также по решению суда или арбитражного суда о прекращении ипотеки в порядке, предусмотренном настоящей статьей (пункт 1 статьи 25 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

Согласно абзацу 4 пункта 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 22 октября 2019 года между Д.И., (продавцы) и (заемщик) заключен договор купли-продажи квартиры № по договор №

4 600 000 рублей, с рассрочкой платежа при условии полного расчета за квартиру до 23 октября 2020 года. До момента полной оплаты квартира находится в залоге у продавца (ипотека в силу закона) (пункт 6 договора).

Указанный договор является передаточным актом (пункт 25 договора).

По соглашению сторон факт полного расчета между сторонами подтверждается заявлением продавцов, подлинность подписей продавцов на котором должна быть засвидетельствована нотариально (пункт 6 договора).

Право собственности а также обременение на квартиру зарегистрировано в ЕГРН 24 октября 2019 года.

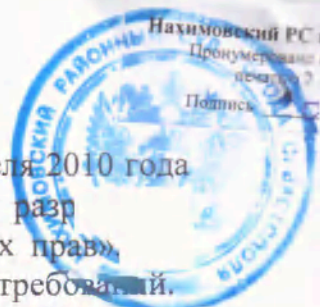
Согласно нотариально удостоверенному заявлению и действующего с согласия матери - от 10 сентября 2020 года истцом осуществлен полный расчет за приобретенный объект недвижимости (квартиру), финансовых претензий по договору купли-продажи продавцы к покупателю не имеют.

Уведомлением от 16 сентября 2020 года Управление государственной регистрации права и кадастра города Севастополя отказало в погашении регистрационной записи об ипотеке в связи с непредставлением заявления от залогодержателя в соответствии с пунктом 1 статьи 25 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Таким образом, в настоящий момент основания для обременения объекта недвижимости залогом отсутствуют в связи с исполнением истцом обязательств по договору купли-продажи и выплатой стоимости квартиры в полном объеме, что подтверждается способом, установленным соглашением сторон договора купли-продажи - нотариально заверенным заявлением продавцов.

Вместе с тем, запись о залоге (ипотеке) в Едином государственном реестре недвижимости не погашена (не аннулирована).

Принимая во внимание изложенные обстоятельства, установленные судом, а также положения статей 352, абзаца 2 пункта 4 статьи 339.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 25 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», абзаца 4 пункта 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума



Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения исковых требований.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд,

РЕШИЛ:

исковые требования удовлетворить.

Признать отсутствующим обременение в виде ипотеки в силу закона по договору купли-продажи от 22 октября 2019 года (реестровый № 92/20-н/92-2019-1-498) в отношении объекта недвижимости – жилого помещения, расположенного по адресу: кадастровый номер

Погасить регистрационную запись об ипотеке от 24 октября 2019 года № 94:0-4:001018:44-91/001/2019-8 в отношении объекта недвижимости – жилого помещения, расположенного по адресу:

кадастровый номер

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Севастопольский городской суд через Нахимовский районный суд города Севастополя в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

В.П. Чан

Решение, определение, постановление, приговор вступил(о) в законную силу		КОПИЯ ВЕРНА.	
Судья	Секретарь	Подпись судьи	Подпись секретаря
<i>Чан В.П.</i>	<i>Матюкова И.А.</i>	<i>Чан В.П.</i>	<i>Матюкова И.А.</i>
16.05.2022	16.05.2022	16.05.2022	16.05.2022

документ подшит в материалы дела № 2-239/2022 и находится в Нахимовском районном суде г. Севастополя

500 9115004-01-2021-004048-#3