

Дело № 2-419/2016

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

21 сентября 2016 года

г. Углегорск

Углегорский городской суд Сахалинской области в составе:

председательствующего судьи – Менц О.П.,

при секретаре – Кругловой П.В.,

с участием истца Вовкотруб Л.Ю.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Углегорского городского суда гражданское дело искового заявления Вовкотруб Л Ю к Лузину В В о прекращении обременения на объект недвижимого имущества,

УСТАНОВИЛ:

27.04.2016 Вовкотруб Л.Ю. обратилась в Углегорский городской суд с иском к Лузину В В о снятии ограничения (обременения) на объект недвижимости и возложении обязанности на регистрирующий орган совершить действия по снятию ограничения (обременения) на объект недвижимости.

В обоснование требования указала, что является дочерью К В А, которая умерла ДД.ММ.ГГГГ. При жизни мать приобрела квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, у Лузина В В по договору купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ. Пунктом 5 договора купли-продажи предусмотрено, что расчет между сторонами будет произведен полностью наличными в срок до ДД.ММ.ГГГГ. К В.А. в указанный срок передала денежные средства продавцу Лузину В.В., однако, передачу денег надлежащим образом не оформила. Продавец выехал за пределы Сахалинской области, адрес его неизвестен. В настоящее время истцу необходимо вступить в права наследования имущества, оставшегося после смерти К В.А., но распорядиться указанной квартирой она не может, так как имеется обременение в виде ипотеки до полного расчета. Просит суд прекратить «ипотеку» в силу закона в отношении указанной квартиры, Филиалу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии погасить в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись об обременении.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне ответчика, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области (далее – Управление Росреестра по Сахалинской области) 15.07.2016 представило отзыв на исковое заявление, в котором указано, что согласно сведениям ЕГРП ДД.ММ.ГГГГ зарегистрировано право собственности К В.А. на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, с кадастровым номером №. Одновременно внесена регистрационная запись № об обременении в виде ипотеки указанного объекта недвижимости в пользу Лузина В.В. на основании договора купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ. В Управление заинтересованные лица с заявлениями о погашении записи об ипотеки не обращались, документов для проведения правовой экспертизы не проводилось (л.д. 58-60).

Определением Углегорского городского суда от 15.07.2016 (протокольная форма) к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне истца привлечен К С.Ю.

Определением Углегорского городского суда от 22.07.2016 производство по гражданскому делу приостановлено до получения результатов судебного поручения.

05.09.2016 определением Углегорского городского суда производство по указанному делу возобновлено, поскольку отпали основания, вызвавшие его приостановление.

06.09.2016 истец Вовкотруб Л.Ю. представила суду заявление, в котором в порядке ст. 39 ГПК РФ изменила требования и на день рассмотрения дела просит прекратить обременение на объект недвижимого имущества, расположенного по адресу: <адрес> (л.д. 101).

В судебное заседание не явился ответчик Лузин В.В., третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне истца К С.Ю., третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне ответчика Управление Росреестра по Сахалинской области, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом, причину неявки не сообщили, о рассмотрении дела в своё отсутствие либо об отложении судебного разбирательства не ходатайствовали.

Суд, руководствуясь положениями ст. 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ), полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

В судебном заседании истец Вовкотруб Л.Ю. исковое требование с учетом его изменения поддержала по основаниям, изложенным в исковом заявлении.

Выслушав истца, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно положениям ч. 2 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В соответствии с п. 1 ст. 407 ГК РФ обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

В силу п. 1 ст. 408 ГК РФ надлежащее исполнение прекращает обязательство.

На основании п. 1 ст. 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

Согласно п. 2 ст. 334 ГК РФ залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества (ипотека) регулируется законом об ипотеке. Общие правила о залоге, содержащиеся в настоящем Кодексе, применяются к ипотеке в случаях, когда настоящим Кодексом или законом об ипотеке не установлены иные правила.

В соответствии со ст. 352 ГК РФ залог прекращается с прекращением обеспеченного залогом обязательства.

О прекращении ипотеки должна быть сделана отметка в реестре, в котором зарегистрирован договор об ипотеке.

В силу ст. 2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Федеральный закон № 102-ФЗ), ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно ст. 3 Федерального закона № 102-ФЗ ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором об ипотеке.

В соответствии с п. 1 ст. 19 Федерального закона № 102-ФЗ ипотека подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - государственный реестр) в порядке, установленном федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В силу п. 4 ст. 29 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» регистрационная запись об ипотеке погашается по основаниям, предусмотренным Законом об ипотеке.

Согласно п. 1 ст. 25 Федерального закона № 102-ФЗ, если иное не предусмотрено федеральным законом или настоящей статьей, регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявления владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя, заявления залогодателя с одновременным представлением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме, либо решения суда, арбитражного суда о прекращении ипотеки.

В соответствии с разъяснениями, приведенными в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «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. Поскольку законодательством не предусмотрен обязательный досудебный порядок урегулирования таких споров, предварительное обращение к государственному регистратору с соответствующим заявлением не требуется (пункты 52, 55).

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между Лузиным В В, с одной стороны, и К В А, с другой стороны, заключен договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: <адрес>. В соответствии с п. 4 указанного договора стороны оценили квартиру в <данные изъяты>. Согласно пункту 5 договора расчет между сторонами будет произведен полностью наличными в срок до ДД.ММ.ГГГГ года (л.д. 10).

Согласно договору купли-продажи и выписке из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № от ДД.ММ.ГГГГ, указанный договор купли-продажи зарегистрирован в Сахалинском учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним ДД.ММ.ГГГГ, тогда же в ЕГРП внесена регистрационная запись № № об ипотеке на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, срок на который установлено ограничение (обременение права) – до полного расчета, лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение права) – Лузин В.В. (л.д. 10, 11).

Как следует из пояснений ответчика Лузина В.В., опрошенного Батайским городским судом Ростовской области в порядке исполнения судебного поручения 15.08.2016, исковое требование признал полностью, о чем суду представил письменное заявление. Последствия признания иска, предусмотренные ч. 3 ст. 173 ГПК РФ, ему разъяснены и понятны (л.д. 96). Дополнительно пояснил, что ДД.ММ.ГГГГ между ним и К В.А. был заключен договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: <адрес>. С момента заключения и по настоящее время договор купли-продажи либо отдельные его положения им не оспаривались, данный договор не заключенным не признавался. Денежные средства за купленную квартиру были переданы ему К В.А. на следующий день после заключения договора, при этом никакого документа не оформлялось, К В.А. передала ему денежные средства, а он отдал ей правоустанавливающие документы на квартиру. Данная сделка была заключена по взаимному согласию и доверию сторон. В регистрирующий орган с заявлением о прекращении обременения в виде ипотеки в отношении спорной квартиры он не обращался, приблизительно, через три дня после продажи квартиры он покинул Сахалинскую область. Никаких претензий по данному договору к стороне покупателя он не имеет (л.д. 89-91).

Как установлено в судебном заседании, ДД.ММ.ГГГГ К В.А. (покупатель) умерла, что подтверждается записью акта о смерти № № от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 27).

Согласно завещанию от ДД.ММ.ГГГГ, К В.А. все свое имущество, в том числе, квартиру, находящуюся по адресу: г. <адрес>, завещает Вовкотруб Л.Ю. и К С.Ю. (л.д. 9).

Из наследственного дела № №, открытого к имуществу К В.А., умершей ДД.ММ.ГГГГ, усматривается, что на основании заявления от 14.04.2016 Вовкотруб Л.Ю., действуя от себя и от имени К С.Ю., обратилась с заявлением к нотариусу с просьбой выдать свидетельство о праве на наследство, состоящее из квартиры, находящейся по адресу: г. <адрес> (л.д. 31-39).

Судом установлено, что обязательства по договору купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ сторонами исполнены в полном объеме, что подтверждается показаниями ответчика Лузина В.В. Однако до настоящего времени Лузиным В.В. обременение с квартиры не снято, поскольку ответчик выехал за пределы Сахалинской области.

Суд также учитывает, что один из участников сделки – К В.А. умерла ДД.ММ.ГГГГ, в связи с чем, обращение всех участников сделки в регистрационный орган о снятии ипотеки во внесудебном порядке невозможно также в силу объективных причин.

В силу ст.39 ГПК РФ ответчик вправе признать иск.

Согласно заявлению Лузина В.В. от 15.08.2016, представленного им в судебном заседании Батайского городского суда Ростовской области, ответчик иск признает в полном объеме, положения ч. 3 ст. 173 ГПК РФ ему разъяснены и понятны.

Суд принимает признание иска ответчиком, поскольку это не противоречит закону и не нарушает права и законные интересы других лиц.

Исходя из положений ч. 3 ст. 173 ГПК РФ при признании ответчиком иска и принятии его судом принимается решение об удовлетворении заявленных истцом требований.

Согласно ч. 4 ст. 198 ГПК РФ, в случае признания иска ответчиком в мотивировочной части решения суда может быть указано только на признание иска и принятие его судом.

Учитывая, что обязательства, в обеспечение которых наложено обременение (ипотека в силу закона) в пользу Лузина В.В., исполнены К В.А. в полном объеме, а также то, что сохранение записи о наличии на квартире обременения препятствует истцу осуществить дальнейшую регистрацию права собственности в отношении указанной квартиры, принимая во внимание признание иска ответчиком, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленного требования.

РЕШИЛ:

Исковое требование Вовкотруб Л Ю к Лузину В В о прекращении обременения на объект недвижимого имущества, - удовлетворить.

Прекратить обременение на объект недвижимого имущества, расположенного по адресу:
<адрес>

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Сахалинский областной суд через Углегорский городской суд в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Председательствующий -

О.П. Менц