

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Октябрьский районный суд г. Санкт-Петербурга
в составе председательствующего судьи Зубковой А.В.,
при секретаре Куцолаба Е.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по
иску Богомазовой Марии Игоревны к Нодь Йожефу Дюловичу о
признании обременения отсутствующим,

у с т а н о в и л :

Истец обратился в суд с иском, в котором просил признать отсутствующим обременение в виде ипотеки на квартиру, общей площадью 186,2 (Сто восемьдесят шесть целых две десятых) кв.м., состоящая из 4 (четырёх) комнат, расположенная на 3 этаже девятиэтажного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Кемская, д. 1, кв. ●, кадастровый номер: ●.

В обоснование заявленного иска истец указал, что является собственником указанного жилого помещения на основании договора купли-продажи жилого помещения (квартиры) № 03-01/81 от 02.07.2009. Право собственности истца зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 04.08.2009. Квартира является обеспечением исполнения обязательств по договору займа с залоговым обеспечением № б/н от 29.06.2009 и предметом ипотеки по договору об ипотеке № б/н от 01.07.2009. В качестве ограничения (обременения) права указана Ипотека, регистрационный № 78-78-31/039/2009-157 от 04.08.2009; срок: с 23.07.2009 по 30.12.2009. В качестве залогодержателя указан Нодь Йожеф Дюлович. Истец не имеет возможности подачи совместного заявления в Росреестр для погашения регистрационной записи об ипотеке, поскольку не имеет связи с залогодержателем, а также, не имеет информации о фактическом месте жительства залогодержателя для направления юридически значимых сообщений.

Истец не подписывал ни одного дополнительного соглашения к договору ипотеки и договору займа, изменяющих срок договора ипотеки и полагает, что есть все основания считать ипотеку прекратившейся.

Более того, срок договора займа истек 31.12.2009, что свидетельствует о пропуске исковой давности для обращения взыскания на квартиру.

В судебном заседании представитель истца исковые требования поддержал в полном объеме.

Ответчик и третье лицо в судебное заседание не явились. Ответчик уведомлялся по указанному в иске адресу Санкт-Петербург, наб. Мартынова, д. 74, кв. 39 и по месту регистрации указанному в адресной справке Управления федеральной миграционной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области - Санкт-петербург, ул. Декабристов, д. ● (л.д.103). Однако, судебная корреспонденция ответчиком не получена. Как следует из телеграфного уведомления, телеграмма, направленная по месту регистрации ответчика не доставлена ввиду неполного указания адреса. Телеграмма, направленная по адресу указанному в иске не доставлена, квартира закрыта, адресат по извещению за телеграммой не явился.

Из разъяснений, изложенных в Постановлении Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», следует, что юридически значимое сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним (пункт 1 статьи 165.1 ГК РФ). Например, сообщение считается доставленным, если адресат уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем, она была возвращена по истечении срока хранения. Статья 165.1 ГК РФ, как разъяснено в п. 68 указанного Постановления, подлежит применению также к судебным извещениям и вызовам, если гражданским процессуальным законодательством не предусмотрено иное.

Учитывая, что ответчик имел возможность своевременно получить судебные извещения, и реализовать свои процессуальные права в суде, однако своим правом не воспользовался, суд полагает его надлежаще извещенными о времени и месте рассмотрения дела по месту регистрации, так и по месту проживания, указанного в иске.

Суд, выслушав представителя истца, исследовав материалы дела, полагает возможным иск удовлетворить.

Истец является собственником жилого помещения в виде квартиры общей площадью 186,2 кв.м., состоящей из 4 комнат, расположенной на 3 этаже девятиэтажного дома по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кемская, д. 1, литера А, кв. ●, кадастровый (условный) номер: ● на основании договора купли-продажи жилого помещения (квартиры) № 03-01/81 от 02.07.2009, зарегистрированный 04.08.2009 в Федеральной регистрационной службе Управления Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, регистрационный № 78-78-31/039/2009-158 (л.д. 7-9 об.12).

Право собственности истца зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 04.08.2009, регистрационная запись № 78-78-31/039/2009-159 (л.д. 10).

В соответствии с пунктом 1.4 договора купли-продажи, квартира является обеспечением исполнения обязательств по договору займа с залоговым обеспечением № б/н от 29.06.2009 и предметом ипотеки по договору об ипотеке № б/н от 01.07.2009, по которым в качестве залогадателя и залогодержателя соответственно выступает Малинин А.В., который, как следует из пункта 1.5 договора купли-продажи, в соответствии с извещением от 01.07.2009 выразил свое согласие на отчуждение квартиры при условии передачи покупателю всех прав и обязанностей продавца по договору об ипотеке, по которому он выступает залогодателем, в объеме и на условиях, существующих в момент подписания указанного извещения.

Как следует из пункта 4 выписки из ЕГРП от 20.06.2016 № 78/001/032/2016-4955, в качестве ограничения (обременения) права указана ипотека, регистрационный № 78-78-31/039/2009-157 от 04.08.2009; срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 23.07.2009 по 30.12.2009. В качестве залогодержателя указан Нодь Иожеф Дюлович (л.д.17).

Согласно части 1 статьи 38 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон об ипотеке) лицо, которое приобрело заложенное по договору об ипотеке имущество в результате его отчуждения или в порядке универсального правопреемства, в том числе в результате реорганизации юридического лица или в порядке наследования, становится на место залогодателя и несет все обязанности последнего по договору об ипотеке.

Таким образом, Богомазова М.И. является сингулярным правопреемником по договору ипотеки от 04.08.2009 в отношении квартиры.

В соответствии с частью 1 ст. 25 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 владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя.

Как указывает Богомазова М.И., она не имеет возможности подачи совместного заявления в Росреестр для погашения регистрационной записи об ипотеке, поскольку не имеет связи с залогодержателем, а также, не имеет информации о фактическом месте жительства залогодержателя для направления юридически значимых сообщений.

В соответствии с частью 1 ст. 9 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» существенными условиями договора ипотеки, являются: указание на предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

Богомазова М.И. покупая квартиру с обременением, диспозитивно распоряжаясь своими материальными правами, предполагала, что обременение (ипотека) прекратится 31.12.2009.

Согласно части 3 ст.1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», 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 силу части 1 статьи 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Из выписки из ЕГРП от 20.06.2016 следует, что обременение права в виде ипотеки было установлено на период с 23.07.2009 по 30.12.2009 (л.д.17), а как указывает Богомазова М.И., она как залогодатель, не подписывала ни одного дополнительного соглашения к договору ипотеки и договору займа, изменяющих срок договора ипотеки.

Доказательств опровергающих данный довод истца суду не представлено. Не доверять доводу истца у суда нет оснований. Кроме того, истцом заявлено о пропуске срока исковой давности для обращения взыскания на квартиру, поскольку срок действия ипотеки стек 31.12.2009.

Как следует из разъяснений указанных в пункте 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "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.

Согласно пункту 53 названного Постановления, ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение.

Ответчиками по иску, направленному на оспаривание прав или обременения, вытекающих из зарегистрированной сделки, являются ее стороны.

В данном случае, право истца по владению квартирой не нарушено. По сведениям указанным в ЕГРП от 20.06.2016 собственником спорной квартиры является истец.

Учитывая изложенное, суд полагает возможным признать ипотеку на спорную квартиру прекратившейся, а ограничение (обременение) права на квартиру связанное с ипотекой - отсутствующим.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 98, 194-198 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Признать отсутствующим обременение в виде ипотеки на квартиру. общей площадью 186,2 (сто восемьдесят шесть целых две десятых) кв.м., состоящей из 4 (четырёх) комнат, расположенной на 3 этаже девятиэтажного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Кемская, д. 1, лит.А, кв. [REDACTED], кадастровый номер: [REDACTED].

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение месяца путем подачи апелляционной жалобы через Октябрьский районный суд Санкт-Петербурга.

Судья: 

И
Ис
05 09 12
Иванов
И

05 09 12
Иванов
И