Р Е Ш Е Н И Е

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

24 сентября 2018 года г.Москва

Головинский районный суд г.Москвы в составе председательствующего судьи Ивановой О.М., при секретаре Уртиковой А.М., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-3714/18 по иску Корнилова С.А., Корнилова Р.С. Корниловой Л.Н. к наименование организации в лице Московского филиала, Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по г.Москве о признании залога прекратившим действие,

установил:

Истцы Корнилов С.А., Корнилов Р.С., фио обратились в суд с иском к наименование организации в лице конкурсного управляющего Государстенной наименование организации , Управлению Росреестр по г.Москве, уточенным в порядке ст.39 ГПК РФ в ходе рассмотрения дела, о признании ипотеки на жилую квартиру прекращенной, мотивируя свои требования тем, что дата во исполнения обязательств наименование организации перед залогодержателем по договору о предоставлении банковской гарантии №2014/БГ/М-107 от дата заключенному между наименование организации и наименование организации, между соистцами и наименование организации в лице Московского филиала заключен договор об ипотеке №.... Соистца по договору об ипотеке передали наименование организации принадлежащую им на праве общей долевой собственности квартиру, расположенную по адресу: адрес. дата у наименование организации отозвана лицензия на осуществление банковской деятельности. Обязательства, вытекающие из основного договора прекратились в связи с выполнением работ по государственному контракту, обеспеченному указанной банковской гарантией, требования по банковской гарантии не предъявлены, срок действия банковской гарантии истек дата. Истцы обращались к ответчику с требованием о снятии наложенного обременения, однако ответчик наименование организации уклоняется по подачи совместного заявления, Росреестр в связи с этим приостановил соответствующую регистрацию.

Представитель наименование организации в лице Конкурсного управляющего наименование организации извещавшийся судом надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела в судебное заседание не явился, о причинах неявки не сообщил, возражений, ходатайств в суд не представил.

Представитель Управление Росреестра по фио в судебное заседание явилась, исковые требования не признала, пояснила, что Управление Росреестра по г.Москве является ненадлежащим ответчиком.

Третьи лица, не заявляющее самостоятельных требований, извещавшийся судом надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела в судебное заседание явку представителей не обеспечили, о причинах неявки не сообщил, возражений, ходатайств в суд не представили.

С учетом положений ст.167 ГПК РФ суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся участников процесса.

Суд, выслушав участников процесса, изучив и исследовав материалы дела, считает иск подлежащим удовлетворению в силу следующего.

[Статья 329](file:///F:\consultantplus://offline/ref=3618817F0C586A6AB5B3AD7C53F2C2A959C0C22C1874C6133F6614082D88487A6CBD37FD5EEF96HFm3J) ГК РФ предусматривает, что исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В соответствии с положениями [ст. 334](file:///F:\consultantplus://offline/ref=3618817F0C586A6AB5B3AD7C53F2C2A959C0C22C1874C6133F6614082D88487A6CBD37FB5FHEm3J) ГК РФ 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 [ст. 335](file:///F:\consultantplus://offline/ref=3618817F0C586A6AB5B3AD7C53F2C2A959C0C22C1874C6133F6614082D88487A6CBD37FB5DHEmDJ) ГК РФ залогодателем может быть как сам должник, так и третье лицо. В случае, когда залогодателем является третье лицо, к отношениям между залогодателем, должником и залогодержателем применяются правила [статей 364](file:///F:\consultantplus://offline/ref=3618817F0C586A6AB5B3AD7C53F2C2A959C0C22C1874C6133F6614082D88487A6CBD37FD5EEB97F3H7m4J) - [367](file:///F:\consultantplus://offline/ref=3618817F0C586A6AB5B3AD7C53F2C2A959C0C22C1874C6133F6614082D88487A6CBD37FD5EEF99HFm8J) настоящего Кодекса, если законом или соглашением между соответствующими лицами не предусмотрено иное. Право передачи вещи в залог принадлежит собственнику вещи.

[Статья 2](file:///F:\consultantplus://offline/ref=3618817F0C586A6AB5B3AD7C53F2C2A959C1C0211F75C6133F6614082D88487A6CBD37FD5EEA90FAH7mAJ) ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" предусматривает, что 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.

В соответствии со [ст. 337](file:///F:\consultantplus://offline/ref=3618817F0C586A6AB5B3AD7C53F2C2A959C0C22C1874C6133F6614082D88487A6CBD37FB5BHEmDJ) ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности проценты, неустойку, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание предмета залога и связанных с обращением взыскания на предмет залога и его реализацией расходов.

Основания прекращения залога содержатся в [ст. 352](file:///F:\consultantplus://offline/ref=3618817F0C586A6AB5B3AD7C53F2C2A959C0C22C1874C6133F6614082D88487A6CBD37F55CHEmDJ) ГК РФ, в соответствии с которой залог прекращается: с прекращением обеспеченного залогом обязательства; если заложенное имущество возмездно приобретено лицом, которое не знало и не должно было знать, что это имущество является предметом залога; в случае гибели заложенной вещи или прекращения заложенного права, если залогодатель не воспользовался правом, предусмотренным [пунктом 2 статьи 345](file:///F:\consultantplus://offline/ref=3618817F0C586A6AB5B3AD7C53F2C2A959C0C22C1874C6133F6614082D88487A6CBD37F45DHEmEJ) настоящего Кодекса; в случае реализации заложенного имущества в целях удовлетворения требований залогодержателя в порядке, установленном законом, в том числе при оставлении залогодержателем заложенного имущества за собой, и в случае, если он не воспользовался этим правом [(пункт 5 статьи 350.2)](file:///F:\consultantplus://offline/ref=3618817F0C586A6AB5B3AD7C53F2C2A959C0C22C1874C6133F6614082D88487A6CBD37F55FHEmBJ); в случае прекращения договора залога в порядке и по основаниям, которые предусмотрены законом, а также в случае признания договора залога недействительным; по решению суда в случае, предусмотренном [пунктом 3 статьи 343](file:///F:\consultantplus://offline/ref=3618817F0C586A6AB5B3AD7C53F2C2A959C0C22C1874C6133F6614082D88487A6CBD37F45CHEmEJ) настоящего Кодекса; в случае изъятия заложенного имущества ([статьи 167](file:///F:\consultantplus://offline/ref=3618817F0C586A6AB5B3AD7C53F2C2A959C0C22C1874C6133F6614082D88487A6CBD37FD5EEA99FFH7m5J), [327](file:///F:\consultantplus://offline/ref=3618817F0C586A6AB5B3AD7C53F2C2A959C0C22C1874C6133F6614082D88487A6CBD37FD5EEB95F2H7mBJ)), за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 1 статьи 353](file:///F:\consultantplus://offline/ref=3618817F0C586A6AB5B3AD7C53F2C2A959C0C22C1874C6133F6614082D88487A6CBD37F55AHEm8J) настоящего Кодекса; в случае реализации заложенного имущества в целях удовлетворения требований предшествующего залогодержателя [(пункт 3 статьи 342.1)](file:///F:\consultantplus://offline/ref=3618817F0C586A6AB5B3AD7C53F2C2A959C0C22C1874C6133F6614082D88487A6CBD37F45EHEmDJ); в случаях, указанных в [пункте 2 статьи 354](file:///F:\consultantplus://offline/ref=3618817F0C586A6AB5B3AD7C53F2C2A959C0C22C1874C6133F6614082D88487A6CBD37F55AHEmDJ) и [статье 355](file:///F:\consultantplus://offline/ref=3618817F0C586A6AB5B3AD7C53F2C2A959C0C22C1874C6133F6614082D88487A6CBD37F55AHEm2J) настоящего Кодекса; в иных случаях, предусмотренных законом или договором. При прекращении залога залогодержатель, у которого находилось заложенное имущество, обязан возвратить его залогодателю или иному управомоченному лицу. Залогодатель вправе требовать от залогодержателя совершения всех необходимых действий, направленных на внесение записи о прекращении залога [(статья 339.1)](file:///F:\consultantplus://offline/ref=3618817F0C586A6AB5B3AD7C53F2C2A959C0C22C1874C6133F6614082D88487A6CBD37FB59HEm8J).

Согласно разъяснениям, содержащимся в [п. 52](file:///F:\consultantplus://offline/ref=3618817F0C586A6AB5B3AD7C53F2C2A95AC9C12E1C7AC6133F6614082D88487A6CBD37FD5EEA91FEH7mDJ) Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от дата "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.

[Статья 25](file:///F:\consultantplus://offline/ref=3618817F0C586A6AB5B3AD7C53F2C2A959C1C0211F75C6133F6614082D88487A6CBD37F5H5mFJ) ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" предусматривает, что если иное не предусмотрено федеральным законом или настоящей [статьей](file:///F:\consultantplus://offline/ref=3618817F0C586A6AB5B3AD7C53F2C2A959C1C0211F75C6133F6614082D88487A6CBD37F5H5mFJ), 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. Для погашения регистрационной записи об ипотеке предоставление иных документов не требует.

Как установлено судом, следует из объявлений сторон и материалов дела истцами фио, Корниловым С.А., Корниловым Р.С. на основании договора купли-продажи от дата приобретены в собственность каждому по 1/3 доли в праве общей собственности на квартиру, находящуюся по адресу: адрес (л.д.15-17, 31-33).

наименование организации дата выдана банковская гарантия надлежащего исполнения наименование организации обязательств по исполнению государственного контракта на капитальный ремонт зданий сооружений Посольства РФ в адрес. Обязательства по банковской гарантии прекращаются в связи с : уплатой бенефициару суммы, на которую выдана банковская гарантия; окончанием определенного в банковской гарантии срока, на который она выдана; в других, установленных действующим законодательством случаях. Банковская гарантия является безотзывной, вступает в силу с даты выдачи и действует в течении всего сока действия контракта плюс два года гарантийных обязательств с момента подписания ""Акта сдачи-приёмки завершенного капитальным ремонтом объекта", но не позднее дата включительно (л.д.20-21).

В обеспечение исполнения обязательств наименование организации по договору о предоставлении банковской гарантии №2014/БГ/М-107 от дата между наименование организации и Корниловым С.А., Корниловым Р.С., фио заключен договор об ипотеке №... от дата в отношении квартиры, расположенной по адресу: адрес, согласно которому ипотека прекращается с исполнением обязательств принципала по банковской гарантии, в случае реализации квартиры при обращении на нее взыскания, в случае оставления залогодержателе квартиры за собой при обращении на нее взыскания (л.д.22-26).

Согласно акту о приемке законченных капитальным ремонтом объектов от дата работы по капитальному ремонту зданий и сооружений Посольства РФ в адрес по условиям государственного контракта приняты в полном объеме, установлена дата начала действия гарантийных обязательств с дата. (лд.18-19).

Постановлением Пятнадцатого Арбитражного апелляционного суда апелляционной инстанции по проверки законности и обоснованности решений (определений) арбитражных судов, не вступившим в законную силу, от дата по делу N А32-901/2018 15АП-8023/2018 15АП-8176/2018 наименование организации признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство, а обязанности конкурсного управляющего возложены на наименование организации.

В адрес наименование организации направлено письмо о расторжении договора испотеки по залогу недвижимости по адресу: адрес (л.д.28).

Управлением Росреестра по г.Москве приостановлена регистрация действий в отношении объекта недвижимости по адресу: Г.Москва, улЛавочкина, д.50, кор.1, кв.84, в связи с отсутствием заявления залогодержателя - представителя наименование организации - о прекращении ипотеки в отношении вышеуказанного объекта недвижимости (л.д.29-30)

Оценивая собранные по делу доказательства в соответствии с положениями ст.67 ГПК адресРФ наименование организации исполнены обязательства обеспеченные банковской гарантией выданной наименование организации, срок действия банковской гарантии истек дата, доказательств предъявления требований по банковской гарантии, обеспеченной договором ипотеки, и опровергающих доводы истца, ответчиком не представлено.

Таким образом, прекращение обеспеченного залогом обязательства, на основании которого у залогодателя возникло право собственности на спорный объект недвижимости и обременение в отношении такого объекта, в виде ипотеки, является безусловным основанием для прекращения залога (ипотеки) в отношении спорного объекта недвижимости и погашения соответствующей записи о наличии обременения в ЕГРП, ответчиком не представлено доказательств подтверждающих, что обязательство по банковской гарантии не исполнено, что могло бы являться основанием для отказа истцу в иске.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.194 – 199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Корнилова С.А., Корнилова Р.С. Корниловой Л.Н. к наименование организации в лице Московского филиала, Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по г.Москве о признании залога прекратившим действие – удовлетворить.

Признать прекращенной ипотеку на квартиру, расположенную по адресу: адрес, кадастровый номер ..., по договору об ипотеке №..., заключенному дата между наименование организации и Корниловым ..., Корниловым ..., Корниловой ....

Решение является основанием для внесения регистрационной записи о прекращении ограничения (обременения) прав в виде ипотеки по договору об ипотеке №..., заключенному дата между наименование организации и фио..., фио..., фио..., в отношении квартиры, расположенной по адресу: адрес, кадастровый номер ....

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Головинский районный суд г.Москвы.

Судья

Мотивированное решение суда составлено в окончательной форме дата