Дело № 2-1956/18

**РЕШЕНИЕ**

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

23 июля 2018 года г. Москва

Тимирязевский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Некряч А.А., при секретаре Масловой Е.Е.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1956/18 по иску М.Е.С. к НАО «Монолит Инвест» о прекращении договора ипотеки,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец М.Е.С. обратилась в суд к ответчику НАО «Монолит Инвест» о признании прекращенным обременения – ипотеки от 31.12.2014 г. в отношении квартиры, расположенной по адресу: с погашением регистрационной записи об ипотеки в ЕГРН, а также просит суд аннулировать закладную от 19.12.2014 г. в отношении квартиры по адресу:

В обоснование заявленных требований истица указала, что она является собственником квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Я., д. 6, кв. 149. 19.12.2014 г. между НАО «Монолит Инвест» и истицей был заключен договор займа, исполнение обязательств по которому обеспечивалось договором залога данной квартиры от 19.12.2014 г. и закладной от 19.12.2014 г., по условиям п. 7.1. договора залога ипотека сохраняется до момента исполнения займа. Обязательства по договору займа были исполнены в полном объеме 06.03.2018 г., однако ответчик в течение длительного времени не выполняет действий, предусмотренных законом по снятию обременения с квартиры, наличие обременения в виде ипотеки нарушает права истца как собственника квартиры.

Истец в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом о времени и месте судебного заседания.

В судебном заседании представитель истца по доверенности С.Д.А. и **адвокат Гайданова Е.С.** поддержали исковые требования в полном объеме, просили удовлетворить.

Ответчик – представитель НАО «Монолит Инвест» по доверенности Х.А.В. в судебное заседание явился, с исковыми требованиями не согласился, просил в удовлетворении заявленных требований отказать в полном объеме.

3-е лицо – представитель Управления Росреестра по Москве в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом о времени и месте судебного заседания.

3-е лицо нотариус г. Москвы Федорченко А.В. в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом о времени и месте судебного заседания.

Суд в соответствии с положениями ст. 167 ГПК РФ, с учетом мнения участников процесса, счел возможным рассмотреть настоящее дело при данной явке.

Суд, выслушав представителей истца, представителя ответчика, исследовав материалы дела, находит исковые требования подлежащими удовлетворению частично по следующим основаниям.

Как установлено в судебном заседании 19.12.2015 г. между ЗАО «Монолит Инвест» и М.Е.С. был заключен договор займа , по условиям которого ЗАО «Монолит Инвест» (кредитор) передал ответчику М.Е.С. (заемщик) денежную сумму в размере 1 000 000 рублей на срок до 31.12.2017г. под 4,5% в месяц. Условиями договора займа предусмотрена ежемесячная выплата процентов за пользование займом в размере 45 000 рублей в последний день месяца, сумма займа в размере 1 000 000 рублей подлежит возврату 31.12.2017 г.

Согласно платежному поручению от 31.12.2014 №7, денежные средства в размере 1 000 000 рублей получены М.Е.С. в полном объеме.

Исполнение обязательств по договору займа от 19.12.2014 обеспечивалось договором залога недвижимого имущества от 19.12.2014 и закладной от 19.12.2014г.

Согласно выписке из ЕГРН в отношении квартиры по адресу: установлено обременение в виде ипотеки в пользу НАО «Монолит Инвест».

12.10.2017 г. Тимирязевским районным судом г. Москвы вынесено решение по гражданскому делу по иску НАО «Монолит Инвест» к М.Е.С. о взыскании задолженности по договору займа, обращении взыскания на заложенное имущество, по встречному иску М.Е.С. к НАО «Монолит Инвест» о признании пункта договора недействительным, перерасчете задолженности, в соответствии с которым суд признал п.3.5 договора займа от 19 декабря 2014 года, заключенного между Закрытым акционерным обществом «Монолит Инвест» и М.Е.С., в части установления договором очередности погашения задолженности, недействительным, взыскал с М.Е.С. в пользу НАО «Монолит Инвест» пени в размере 50 000 рублей, расходы по оплате государственной пошлины в размере 26 900 рублей, а всего 76 900 рублей. В удовлетворении остальной части исковых требований Непубличного акционерного общества «Монолит Инвест» к М.Е.С. о взыскании задолженности по договору займа, обращении взыскания на заложенное имущество было отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28.02.2018 г. решение Тимирязевского районного суда г. Москвы от 12.10.2017 г. было оставлено без изменения.

При рассмотрении дела Тимирязевским районным судом г. Москвы было установлено, что М. Е.С. выплатила НАО «Монолит Инвест» сумму займа в размере 1 000 000 руб., проценты за пользование займом в размере 335 000 руб.

М.Е.С. решение Тимирязевского районного суда г. Москвы от 12.10.2017 г. было исполнено, что подтверждается платежными поручениями от 06.03.2018 г. и от 06.03.2018 г.

12.03.2018 г. в адрес НАО «Монолит Инвест» М.Е.С. была направлена телеграмма с просьбой снять обременение в связи с исполнением обязательств по договору займа и решения суда.

В силу ч. 1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно ст. 12 ГПК РФ правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон. Исходя из принципа состязательности сторон, а также положений статей 56, 57 ГПК РФ, лицо, не реализовавшее свои процессуальные права на представление доказательств, несет риск неблагоприятных последствий несовершения им соответствующих процессуальных действий. В силу положений статей 55, 56, 57 ГПК РФ недоказанность обстоятельств, на которые истец ссылается в обоснование своих требований, является основанием для отказа в иске.

Поскольку в ходе рассмотрения дела судом было установлено, что заемщик погасил задолженность по договору займа, а также денежные средства, взысканные по решению суда в связи с наличием обязательств по договору займа, суд полагает заявленные исковые требования подлежащими удовлетворению частично.

В соответствии со ст. 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком, обеспечительным платежом и другими способами, предусмотренными законом или договором.

Прекращение основного обязательства влечет прекращение обеспечивающего его обязательства, если иное не предусмотрено законом или договором.

В силу ст. 352 Гражданского кодекса Российской Федерации, залог прекращается с прекращением обеспеченного залогом обязательства. 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).

В силу ст. 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

В силу ст. 43 ФЗ "Об ипотеке" (залоге недвижимости), имущество, заложенное по договору об ипотеке в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному залогодержателю (последующая ипотека).

Очередность залогодержателей устанавливается на основании данных Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о моменте возникновения ипотеки, определяемом в соответствии с правилами пунктов 5 и 6 статьи 20, настоящего Федерального закона.

В силу п. 4 ст. 29 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" регистрационная запись об ипотеке погашается по основаниям, предусмотренным Законом об ипотеке.

В силу ст. 339.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, залогодатель вправе требовать от залогодержателя совершения всех необходимых действий, направленных на внесение записи о прекращении залога.

В соответствии с пунктом 5.3 Договора об ипотеки, договор прекращается с прекращением обеспеченного залогом кредитного обязательства.

Удовлетворяя исковые требования истца, суд исходит из того, что на момент рассмотрения дела в суде прекращены обязательства по договору займа, поэтому ипотека в связи с прекращением основного обязательства также подлежит прекращению в соответствии с вышеуказанными нормами закона.

В соответствии со ст. 25 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", если иное не предусмотрено федеральным законом или настоящей статьей, регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган регистрации 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.

Суд полагает возможным признать прекращенным договор залога (ипотеки) от 19 декабря 2014 г., заключенный между НАО «Монолит Инвест» и М.Е.С.

Требования истицы об аннулировании закладной от 19.12.2014 г. в отношении квартиры по адресу: г. Москва, ул. Я., д. 6, кв. 149 удовлетворению не подлежат, решение является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о погашении ипотеки в отношении недвижимого имущества – квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, улица Я., дом 6, квартира 149.

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

**РЕШИЛ:**

Исковые требования М.Е.С. к НАО «Монолит Инвест» о прекращении договора ипотеки, - удовлетворить частично.

Признать прекращенным договор залога (ипотеки) от 19 декабря 2014 года, заключенный между НАО «Монолит Инвест» и М.Ек.С..

Решение является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о погашении ипотеки в отношении недвижимого имущества – квартиры, расположенной по адресу:

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца со дня его изготовления в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Тимирязевский районный суд г. Москвы.

**Судья А.А. Некряч**