

[Печать](#)

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-1064/2014

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

18 февраля 2014 года Советский районный суд г. Красноярска в составе председательствующего судьи Петрученко Т.И., при секретаре Дубининой А.Г., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Живайкин А.С. к Прокушев О.А. о снятии обременения с объекта недвижимости,

## УСТАНОВИЛ:

Живайкин А.С. обратился в суд с иском к Прокушев О.А. о снятии обременения с объекта недвижимости, мотивируя тем, что 10.04.2013г. между сторонами заключен договор купли-продажи недвижимого имущества- квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, в соответствии с п. 5 которого, оплата производится в следующем порядке: денежные средства в размере 600 000 руб. передаются покупателем продавцу в день подписания договора до подачи его на государственную регистрацию, денежные средства в размере 400 000 руб. передаются покупателем продавцу со дня подписания договора после подачи его на государственную регистрацию, в срок до 26.06.2013г. Денежные средства в сумме 600 000 руб. были переданы ответчику до подачи договора на государственную регистрацию. Поскольку денежные средства за приобретаемую квартиру были переданы не в полном объеме, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю зарегистрировало сделку купли-продажи квартиры от 10.04.2013г. с обременением и произвело запись о регистрации ипотеки в силу закона № № После регистрации договора ответчик стал уклоняться от получения второго платежа в размере 400 000 руб., в связи с чем истец вынужден был внести указанную сумму на депозит нотариуса. Поскольку истцом обязательства исполнены в полном объеме, залог спорной квартиры должен быть прекращен, однако ответчик не принимает мер к снятию обременения. Истец просит прекратить ипотеку недвижимого имущества- однокомнатной квартиры, общей площадью 27,2 кв.м., кадастровый номер №, по адресу: <адрес>, возникшую в силу закона, по которой залогодержателем является продавец квартиры Прокушев О.А., погасить запись о регистрации ипотеки № от 15.02.2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним с отметкой о прекращении данной ипотеки, взыскать с ответчика 5 000 руб. в счет возмещения убытков, расходы по оформлению нотариальной доверенности на представителя- 1200 руб., расходы по оплате государственной пошлины 200 руб.

В судебном заседании представитель истца- Салакко А.С. (по доверенности от 08.07.2013г. сроком на три года) требования поддержал, пояснил, что ответчик стал уклоняться от получения второго платежа по договору в размере 400 000 руб., не предупредил истца о смене места своего жительства, поэтому телеграммы с требованием получить денежные средства отправлялись по последнему известному адресу истца, в связи с чем, 08.07.2013г. истец был вынужден обратиться к нотариусу с заявлением о внесении указанной суммы в депозит нотариуса.

Ответчик Прокушев О.А. исковые требования о прекращении ипотеки квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, а также погашении регистрационной записи о данной ипотеке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним признал, пояснил, что истец за указанную квартиру рассчитался с ним в полном объеме, претензий он не имеет. Также пояснил, что последствия признания иска в соответствии со ст. 173 ГПК РФ ему разъяснены и понятны о том, что при признании иска ответчиком и принятии его судом, принимается решение об удовлетворении заявленных истцом требований, о чем указал в письменном заявлении, а также имеется его подпись в протоколе судебного заседания, считает необоснованными предъявленные убытки, понесенные истцом.

Истец, представитель третьего лица- Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю в суд не явились, о дне, месте и времени слушания дела извещены своевременно и надлежащим образом, что подтверждается материалами дела.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд полагает об удовлетворении заявленных требований по следующим основаниям:

В соответствии со п. 3 ст. 334 ГК РФ залог возникает в силу договора или закона, при наступлении указанных в законе обстоятельств, если в законе предусмотрено, какое имущество и для обеспечения исполнения какого обязательства признается находящимся в залоге. В частности, в силу п. 5 ст. 488 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором купли-продажи, с момента передачи товара покупателю и до его оплаты товар, проданный в кредит, признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате товара.

Согласно подп. 1 п. 1 ст. 352 ГК РФ залог прекращается с прекращением обеспеченного залогом обязательства. В силу п. 1 ст. 408 ГК РФ одним из оснований прекращения обязательства является его надлежащее исполнение.

Залог в отношении недвижимого имущества (ипотека) подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от ДД.ММ.ГГГГ № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Прекращение залога (ипотеки) недвижимости также подлежит государственной регистрации.

В соответствии с п. 1 ст. 25 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» регистрационная запись об ипотеке погашается на основании 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.

Согласно ч. 1 ст. 327 ГК РФ, должник вправе внести причитающиеся с него деньги или ценные бумаги в депозит нотариуса, а в случаях, установленных законом, в депозит суда - если обязательство не может быть исполнено должником вследствие уклонения кредитора от принятия исполнения или иной просрочки с его стороны.

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

Согласно с ч. 3 ст.173 ГПК РФ, при признании ответчиком иска и принятии его судом принимается решение об удовлетворении заявленных истцом требований.

Как установлено в судебном заседании, 10.04.2013г. между Прокушев О.А. и Живайкин А.С. заключен договор купли-продажи недвижимого имущества (квартиры) по адресу: <адрес>, общей площадью 27,2 кв.м. В соответствии с п.п. 4, 5 договора цена квартиры составляет 1 000 000 руб., которая уплачивается в следующем порядке: 600 000 руб. передаются покупателем продавцу в день подписания договора до подачи его на государственную регистрацию; 400 000 руб. передаются покупателем продавцу со дня подписания договора после подачи его на государственную регистрацию, в срок до 26.06.2013г. Указанный договор сторонами подписан, зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю 15.05.2013г., также зарегистрирован переход права собственности на квартиру в пользу истца, с одновременной регистрацией ипотеки в силу закона (свидетельство о государственной регистрации права от 15.05.2013г.).

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 16.09.2013г. правообладателем <адрес> <адрес> является Живайкин А.С., ограничение (обременение) права установлено в пользу Прокушев О.А. на период с 15.05.2013г. по 26.06.2013г.

Из расписки выданной Прокушев О.А., следует, что последний получил от покупателя Живайкин А.С. денежную сумму в размере 600 000 руб. в счет оплаты по договору купли-продажи квартиры от 10.04.2013г., указанная сумма получена полностью, каких-либо претензий к покупателю не имеет.

25.06.2013г., 26.06.2013г. истцом в адрес Прокушев О.А. направлены телеграммы с требованием получить денежные средства в размере 400 000 руб. в счет оплаты по договору купли-продажи от 10.04.2013г.

08.07.2013г. Живайкин А.С. обратился к нотариусу Красноярского нотариального округа Шабуниной В.Г. с заявлением о принятии в депозит денежных средств в размере 400 000 руб. для передачи Прокушев О.А., в связи с уклонением последнего от принятия исполнения обязательств по договору купли-продажи от 10.04.2013г. Согласно платежному поручению № от 04.07.2013г. и приходному кассовому ордеру № в41953238 от 04.07.2013г. истец внес на депозит нотариуса 400 000 руб.

Оценивая доказательства по делу, суд учитывает, что залог прекращается с прекращением обеспеченного залогом обязательства, а основанием прекращения обязательства является его надлежащее исполнение.

Учитывая, что основное обязательство, обеспеченное ипотекой (по оплате стоимости квартиры в сумме 1 000 000 руб.), истцом было исполнено надлежащим образом, в полном объеме, поэтому прекратилось, учитывая признание иска ответчиком, суд приходит к выводу о прекращении ипотеки недвижимого имущества- однокомнатной квартиры, общей площадью 27,2 кв.м., кадастровый номер №, по адресу: <адрес>, возникшую в силу закона, по которой залогодержателем является продавец квартиры Прокушев О.А., а также о погашении записи о регистрации ипотеки № от 15.02.2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним с отметкой о прекращении данной ипотеки.

В порядке ст. 98 ГПК РФ, подлежат удовлетворению требования о возмещении расходов по оформлению нотариальной доверенности на представителя в размере 1 200 руб., подтвержденных квитанцией № от 08.07.2013г.

Также подлежат взысканию с ответчика в пользу истца убытки, причиненные вследствие просрочки принятия исполнения обязательств по договору купли-продажи квартиры от 10.04.2013г. в размере 5 000 руб., подтвержденные квитанцией № от 08.07.2013г. на сумму 3 500 руб. и приходным кассовым ордером № № от 04.07.2013г. на сумму 1 500 руб., расходы по оплате государственной пошлины- 200 руб., поскольку в силу ст. 15 ГК РФ, лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно было произвести для восстановления нарушенного права.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Живайкин А.С. удовлетворить.

Прекратить ипотеку недвижимого имущества- однокомнатной квартиры, общей площадью 27,2 кв.м., кадастровый номер №, по адресу: <адрес>, возникшую в силу закона, по которой залогодержателем является продавец квартиры Прокушев О.А., погасить запись о регистрации ипотеки № от 15.02.2013г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним с отметкой о прекращении данной ипотеки.

Взыскать с Прокушев О.А. в пользу Живайкин А.С. 5 000 рублей в возмещение убытков, причиненных вследствие просрочки принятия исполнения обязательств по договору купли-продажи недвижимого имущества (квартиры) от 10.04.213г., расходы по оплате государственной пошлины в размере 200 рублей, расходы по оформлению нотариальной доверенности на представителя- 1 200 рублей, а всего- 6 400 рублей.

Решение может быть обжаловано в <адрес>вой суд через Советский районный суд <адрес> в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья

Т.И. Петроченко