

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

КОПИЯ

г. Москва

«24» октября 2017 года

Щербинский районный суд города Москвы в составе председательствующего судьи Киприянова А.В., при секретаре Казибесковой М.Д.,

рассмотрев в открытом заседании гражданское дело по исковому заявлению Цветковой Татьяны Юрьевны к АКБ «ЕНИСЕЙ» (ПАО) в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» о признании обязательства в виде залога права требования в связи с участием в долевом строительстве недвижимости исполненным, обременения в виде залога права требования в связи с участием в долевом строительстве недвижимости прекращенным.

**УСТАНОВИЛ:**

Истец Цветкова Т.Ю. обратилась в суд с исковыми требованиями к АКБ «ЕНИСЕЙ» (ПАО) в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» о признании обязательства в виде залога права требования в связи с участием в долевом строительстве недвижимости исполненным, обременения в виде залога права требования в связи с участием в долевом строительстве недвижимости прекращенным.

В обоснование иска указано, что между ООО «Стройкомплекс «Говорово» и гражданкой Цветковой Т.Ю. был заключен договор участия в долевом строительстве (с использованием кредитных средств) от 04 сентября 2015 года №Г/10-009-И, согласно которому ООО «Стройкомплекс «Говорово» обязалось построить Монолитно-кирпичный жилой дом корпус № 10 по строительному адресу: г. Москва, НАО, поселение Московский, северо-западнее дер. Говорово (кадастровый номер земельного участка 50:21:0110502:653) и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать объект долевого строительства (технические характеристики: секция 1, этаж 6, порядковый номер на площадке 1, условный номер объекта долевого строительства 21, кол-во комнат 2 (две), общая площадь объекта долевого строительства 73,54 кв. м.) участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить цену договора и принять объект недвижимости. Цветкова Т.Ю. и Ткач С.А., являясь созаемщиками по кредитному договору, надлежащим образом исполняли кредитные обязательства, путем внесения ежемесячных платежей на расчетный счет ПАО АКБ «Балтика» до 11 ноября 2015 года. 11 ноября 2015 года истец была уведомлена о том, что в рамках уступки прав требований по кредитному договору, кредит передан в ООО КБ «Н-Банк». На основании договора о расчетном обслуживании, заключенного с ПАО АКБ «ЕНИСЕЙ», платежи необходимо перечислять по указанным в уведомлении реквизитам Филиала ПАО АКБ «ЕНИСЕЙ» в г. Москве. Согласно уведомлению от 12 января 2015 года, опубликованному на сайте Главного управления Центрального банка Российской Федерации, в январе 2015 года была начата процедура

реорганизации Общества с ограниченной ответственностью Коммерческого банка «Н-БАНК» и ПАО АКБ «Балтика» в форме присоединения их к ПАО Акционерному коммерческому банку «ЕНИСЕЙ», в соответствии с требованиями ч.5 ст. 23 ФЗ «О банках и банковской деятельности». Согласно выписке из ЕГРЮЛ, правопреемником ООО Коммерческий банк «Н-Банк» является ПАО АКБ «Енисей». Обязательства по кредитному договору были погашены истцом досрочно. Поскольку обязательство, обеспеченное ипотекой, было исполнено в полном объеме, данное обстоятельство в силу закона является основанием для прекращения ипотеки. Несмотря на указанные обстоятельства, запись об ипотеке в ЕГРН в настоящее время не погашена, в связи с чем, истец вынуждена обратиться в суд.

Истец Цветкова Т.Ю. в судебное заседание не явилась, направила в суд своего представителя по доверенности Поляк М.И., которая искивые требования поддержала, просила удовлетворить их в полном объеме.

Представитель ответчика АКБ «ЕНИСЕЙ» (ПАО) в лице конкурсного управляющего - Государственной корпорации "Агентство по страхованию вкладов" в судебное заседание не явился, о дате рассмотрения дела извещался надлежащим образом.

Третье лицо Ткач С.А. в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом.

Согласно п. 3 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26 июня 2008 года № 13 «О применении норм гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении и разрешении дел в суде первой инстанции», при неявке в суд лица, извещенного в установленном порядке о времени и месте рассмотрения дела, вопрос о возможности судебного разбирательства дела решается с учетом требований статей 167 и 233 ГПК РФ. Невыполнение лицами, участвующими в деле, обязанности известить суд о причинах неявки и представить доказательства уважительности этих причин дает суду право рассмотреть дело в их отсутствие.

На основании ст. 167 ГПК суд рассматривает дело при данной явке сторон.

Выслушав явившихся в судебное заседание лиц, изучив материалы дела, оценив представленные доказательства в их совокупности, суд приходит к следующему.

В судебном заседании установлено и из письменных материалов дела следует, что между ООО «Стройкомплекс «Говорово» и Цветковой Т.Ю. был заключен договор участия в долевом строительстве (с использованием кредитных средств) от 04 сентября 2015 года, №Г/10-009-И, согласно которому ООО «Стройкомплекс «Говорово» обязалось построить Монолитно-кирпичный жилой дом корпус № 10 по строительному адресу: г. Москва, НАО, поселение Московский, северо-западнее дер. Говорово (кадастровый номер земельного участка 50:21:0110502:653) и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать объект долевого строительства (технические характеристики: секция 1, этаж 6, порядковый номер на площадке 1, условный номер объекта долевого строительства 21, кол-во комнат 2 (две), общая площадь объекта долевого строительства 73,54 кв. м.) участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить цену договора и принять объект недвижимости.

Согласно пункту 4.1 договора участия в долевом строительстве (с использованием кредитных средств) от 04 сентября 2015 г. №Г/10-009-И. стоимость продаваемого объекта недвижимости составляет 8 715 229 (восемь миллионов семьсот пятнадцать тысяч) рублей 08 копеек. Расчет за указанный объект недвижимости производится в следующем порядке: 3 315 229 рублей 08 копеек – из собственных средств в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в Регистрирующем органе; 5 400 000 рублей 00 копеек из кредитных средств АКБ «Балтика» (ПАО) в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в Регистрирующем органе.

Часть суммы была оплачена истцом за счёт собственных средств, что подтверждается платежным поручением № 2433 от 02 октября 2015 года.

Оставшаяся часть суммы, указанная в п. 4.1. договора участия в долевом строительстве (с использованием кредитных средств) от 04 сентября 2015 года. №Г/10-009-И, была оплачена Цветковой Татьяной Юрьевной за счет кредитных средств, предоставленных Публичным акционерным обществом акционерный коммерческий банк «Балтика» по кредитному договору № КИ-ГП-М-П 1/09/2015-3351 от 04 сентября 2015 года.

Согласно пунктам 10,17,18 кредитного договора № КИ-ГП-М-П 1/09/2015-3351 от 04 сентября 2015 года способом обеспечения обязательства заемщика является залог (ипотека) недвижимого имущества (жилого помещения стоимостью 8715 229 рублей 08 копеек, являющееся объектом долевого строительства по Договору приобретения и находящееся по строительному адресу: г. Москва, НАО, поселение Московский, северо-западнее дер. Говорово (кадастровый номер земельного участка 50:21:0110502:653), корпус № 10, возникшего в силу Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (Залог недвижимости)», подлежащий государственной регистрации одновременно с государственной регистрацией права собственности на указанное недвижимое имущество: залог прав требования договору участия в долевом строительстве (с использованием кредитных средств) от 04 сентября 2015 года, №Г/10-009-И (до момента государственной регистрации права собственности заемщика на недвижимое имущество).

Согласно ст. 11 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», государственная регистрация договора, влекущего возникновение ипотеки в силу закона, является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о возникновении ипотеки в силу закона. Ипотека как обременение имущества, заложенного по договору об ипотеке, или при ипотеке, возникающей в силу закона, возникает с момента государственной регистрации ипотеки.

В силу ст. 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» жилое помещение, приобретенное либо построенное полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство указанного жилого помещения, находится в залоге с момента

государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

24 сентября 2015 года договор участия в долевом строительстве и залог прав требования были зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, что подтверждается двумя регистрационными записями, а именно: 77-77/022-77/022/059/2015-359; 77-77/022-77/022/059/2016-360.

Как следует из п. 2.4, п. 6.1. Договора участия в долевом строительстве (с использованием кредитных средств) от 04 сентября 2015 г., №Г/10-009-И, в настоящий момент жилой дом, где расположен объект долевого строительства, еще не построен, не введен в эксплуатацию и не передан участнику долевого строительства.

Согласно кредитному договору № КИ-ГП-М-П 1/09/2015-3351, Цветкова Т.Ю. и Ткач С.А., являющиеся созаемщиками, получили кредит на общую сумму на 5 400 000 рублей на срок 240 месяцев с даты фактического предоставления кредита.

В соответствии с договором уступки прав требования от 16 октября 2015 года № 14/РЦп-НБ ПАО АКБ «Балтика» произвело уступку прав требования по кредитному договору № КИ-ГП-М-П 1/09/2015-3351 от 04 сентября 2015 года ООО КБ «Н-Банк».

11 ноября 2015 года истец была уведомлена об уступке прав по кредитному договору № КИ-ГП-М-П 1/09/2015-3351 ООО КБ «Н-Банк».

ООО КБ «Н-Банк» 09 декабря 2015 года реорганизовано в форме присоединения к ПАО АКБ «ЕНИСЕЙ», что подтверждается уведомлением от 09 февраля 2017 года о начале процедуры реорганизации, опубликованным на сайте Главного управления Центрального банка Российской Федерации, выпиской из ЕГРЮЛ на ПАО АКБ «ЕНИСЕЙ». Таким образом, в результате произошедшей реорганизации ПАО АКБ «ЕНИСЕЙ» стал правопреемником всех прав и обязанностей ООО КБ «Н-Банк».

Денежные средства во исполнение кредитного договора № КИ-ГП-М-П 1/09/2015-3351 от 04 сентября 2015 года с 19 ноября 2015 года по 13 июля 2016 года вносились истцом на расчетный счет ПАО АКБ «ЕНИСЕЙ», что подтверждается выпиской по лицевому счету за период с 01 января 2015 года по 25 апреля 2016 года выданной Филиалом ПАО АКБ «ЕНИСЕЙ» в г. Москве, а также представленными истцом заявлениями на досрочное погашение кредита и приходными кассовыми ордерами.

Обязательства по кредитному договору № КИ-ГП-М-П 1/09/2015-3351 от 04 сентября 2015 года были погашены истцом досрочно, что подтверждается: заявлением в Филиал АКБ «ЕНИСЕЙ» (ПАО) от Цветковой Татьяны Юрьевны на частичное досрочное погашение Кредита от 29 января 2016 года, приходным кассовым ордером № 45095 от 29 января 2016 года на сумму 757 000 рублей; заявлением в Филиал АКБ «ЕНИСЕЙ» (ПАО) от Цветковой Т.Ю. на частичное досрочное погашение Кредита от 09 марта 2016 года, приходным кассовым ордером №39493 от 09 марта 2016 года на сумму 1 300 000 рублей; заявлением в Филиал АКБ «ЕНИСЕЙ» (ПАО) от Цветковой Т.Ю. на частичное досрочное погашение Кредита от 12 апреля 2016 года, приходным кассовым ордером №43742 от 12 апреля 2016 года на сумму 800 000 рублей; заявлением в Филиал АКБ «ЕНИСЕЙ» (ПАО) от Цветковой Т.Ю. на частичное досрочное погашение Кредита от 25 апреля 2016 года, приходным кассовым ордером №48577

от 25 апреля 2016 года на сумму 1 000 000 рублей; заявлением в Филиал АКБ «ЕНИСЕЙ» (ПАО) от Цветковой Т.Ю. на частичное досрочное погашение Кредита от 23 мая 2016 года, приходным кассовым ордерам №44623 от 23 мая 2016 года на сумму 500 000 рублей; заявлением в Филиал АКБ «ЕНИСЕЙ» (ПАО) от Цветковой Т.Ю. на частичное досрочное погашение Кредита от 28 июня 2016 года, приходным кассовым ордерам № 51209 от 28 июня 2016 года на сумму 450 000 рублей; заявлением в Филиал АКБ «ЕНИСЕЙ» (ПАО) от Цветковой Т.Ю. на полное досрочное погашение Кредита от 13 июля 2016 года, приходным кассовым ордерам №47642 от 13 июля 2016 года на сумму 450 520 рублей; выпиской по лицевому счету за период с 01 января 2015 года по 25 апреля 2016 года; заявлением о предоставлении справки о полном погашении кредита от 13 июля 2016 года и уведомлением от 20 июля 2016 года о полном погашении кредита; справкой о полном погашении кредита от 19 июля 2016 года №13/2-2/2016.

Таким образом, обязательства истца по возврату денежной суммы, полученной в кредит, уплате процентов на нее, обеспеченные залогом (ипотекой) прав по договору участия в долевом строительстве (с использованием кредитных средств) от 04 сентября 2015 года №Г/10-009-И, были исполнены надлежащим образом.

Согласно п. 1 ст. 408 ГК РФ надлежащее исполнение прекращает обязательство.

Согласно п. 4 ст. 329 ГК РФ прекращение основного обязательства влечет прекращение обеспечивающего его обязательства, если иное не предусмотрено законом или договором.

Согласно п. 1 ст. 352 ГК РФ залог прекращается с прекращением обеспеченного залогом обязательства.

Согласно п. 5 ст.5 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» правила об ипотеке недвижимого имущества применяются также к залогом прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Согласно ст. 53 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» регистрационная запись об ипотеке погашается по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 16 июля 1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», а также по основаниям, предусмотренным частью 4 статьи 60 данного Федерального закона.

Согласно ст. 25 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», если иное не предусмотрено федеральным законом или указанной 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 или третейского суда о прекращении ипотеки.

В соответствии со ст. 21 Федерального закона от 16 июля 1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» прекращение государственной регистрации ипотеки по заявлению одной из сторон сделки не допускается.

Как следует из материалов дела, связи с полным исполнением обязательств по кредитному договору, 09 августа 2016 года истец и ПАО АКБ «ЕНИСЕЙ» обратились в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве с заявлением о прекращении ипотеки на приобретенный объект недвижимости. В целях прекращения ипотеки истцом и ПАО АКБ «ЕНИСЕЙ» было предоставлено соответствующее заявление от 09 августа 2016 года № 77/011/051/2016-1045, договор уступки прав требования от 16 октября 2015 года № 14/РЦп-НБ, а также справка о полном погашении кредита от 19 июля 2016 года № 13/2-2/2016.

Однако Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в прекращении ипотеки на приобретенный истцом объект недвижимости по строительному адресу: г. Москва, НАО, поселение Московский, северо-западнее дер. Говорово (кадастровый номер земельного участка 50:21:0110502:653) было отказано.

В настоящий момент ПАО АКБ «ЕНИСЕЙ» не имеет полномочий для подачи заявления о снятии ипотечного обременения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в связи с отзывом у него лицензии на осуществление банковских операций.

Согласно решению Арбитражного суда г. Москвы от 24 февраля 2016 года по делу № А40-252160/15-88-477 «Б», ПАО АКБ «Балтика» было признано несостоятельным (банкротом), в отношении него было открыто конкурсное производство сроком на один год, конкурсным управляющим утверждено ГК Агентство по страхованию вкладов.

Согласно решению Арбитражного суда Красноярского края от 20 апреля 2017 года по делу № А33-4262/2017, ПАО АКБ «ЕНИСЕЙ» было признано несостоятельным (банкротом), в отношении него было открыто конкурсное производство сроком на один год, конкурсным управляющим утверждено ГК Агентство по страхованию вкладов.

В п. 52 Постановления Пленума Верховного Суда и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» от 29 апреля 2010 года № 10/22 разъяснено, что 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 отсутствующим.

Судом установлено, что кредит, в обеспечение которого был оформлен залог, погашен полностью, следовательно, и обязательства истца перед ответчиком, обеспеченные залогом, прекращены в связи с их исполнением. Учитывая, обязательства по кредитному договору истцом исполнены в полном

объеме, суд считает, что право залога у ответчика прекратилось, в связи с чем, исковые требования обоснованы и подлежат удовлетворению.

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

### Р Е Ш Е Н И Е:

Иск удовлетворить.

Признать обязательство в виде залога права требования в связи с участием в долевом строительстве объекта недвижимости - монолитно-кирпичного жилого дома корпус № 10 по строительному адресу: г. Москва, НАО, поселение Московский, северо-западнее дер. Говорово (кадастровый номер земельного участка 50:21:0110502:653), технические характеристики объекта долевого строительства: секция 1, этаж 6, исполненным и прекращенным.

Данное решение является основанием для погашения записи об ипотеке в Едином государственному реестре прав на недвижимое имущество.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Щербинский районный суд города Москвы в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

