Благовещенский городской суд Амурской области

675000, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Красноармейская, 137

Истец: Пивняк Галина Николаевна

Адрес: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Политехническая, д. 19, кв. 26

Ответчик: Хлебникова Ольга Алексеевна

Адрес: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Лазо 60/2кв. 48

Третье лицо: Управление Федеральной службы государственной

 регистрации, кадастра и картографии по Амурской области

Адрес: Амурская область, г. Благовещенск, пер. Пограничный, д. 10

Гос.пошлина: 300 руб.

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о прекращении обременения (ипотеки) недвижимого имущества

и погашении записи об ипотеке

Между мной, Пивняк Галиной Николаевной, и Хлебниковой Ольгой Алексеевной, 25 февраля 2014 года был заключен Договор ипотеки (залога) недвижимости (далее – Договор).

Предметом залога по данному Договору являлось имущественное право на земельный участок (кадастровый номер 28:25:010224:18), расположенный по адресу: Амурская область, Тамбовский район, с. Тамбовка, пер. Кирпичный, д. 2А; Здание производственная база (кадастровый номер 28:25:010224:0018:10:251:002:007041630), расположенное по адресу: Амурская область, Тамбовский район, Тамбовский с/с, с. Тамбовка, пер. Кирпичный, д. 2А.

Предметом залога обеспечивалось исполнение обязательства по договору займа. **Однако сумма займа так и не была передана Ответчиком Истцу.** В связи с чем, у Истца не возникло обязательство по возврату суммы займа. Кроме того, договор займа не заключался.

Согласно статье 329 Гражданского кодекса от 30.11.1994 N 51-ФЗ (далее – ГК РФ) 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.

Таким образом, ипотека, будучи акцессорным (дополнительным) обязательством по отношению к основному обязательству, обеспечивает основное обязательство и, как следствие, прекращается в связи с прекращением основного обязательства, а также не может существовать без наличия основного (обеспеченного) обязательства.

Как указывалось выше, Ответчик не предоставил Истцу сумму займа, а договор займа не заключался, тем самым обязательство, обеспеченное ипотекой, не возникло, что является основанием для прекращения данной ипотеки.

Согласно статье 11 Федерального закона от 16.07.1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" государственная регистрация договора об ипотеке является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об ипотеке. Ипотека как обременение имущества, заложенного по договору об ипотеке, или при ипотеке, возникающей в силу закона, возникает с момента государственной регистрации ипотеки.

Договор между Истцом и Ответчиком был зарегистрирован в установленном законом порядке, 06.03.2014 года. Соответственно, ипотека как обременение имущества возникла с момента государственной регистрации ипотеки.

Согласно ст. 25 Федерального закона от 16.07.1998 г. 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, 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.

С учетом анализа указанных норм закона, для погашения регистрационной записи об ипотеке на земельный участок и здание необходимо совместное заявление залогодателя и залогодержателя, представление которого невозможно в силу отсутствия согласия Ответчика на совершение указанного действия.

До настоящего времени я не имею возможности в одностороннем порядке снять обременение с принадлежащего мне на праве собственности земельного участка и здания, что послужило основанием для обращения с исковым заявлением в суд.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 329 ГК РФ, ст.ст. 11, 25 Федерального закона от 16.07.1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", ст.ст. 131, 132 ГПК РФ,

ПРОШУ:

1) Прекратить обременение в виде ипотеки в отношении земельного участка, общей площадью 1 539 кв. м, кадастровый номер 28:25:010224:18 и Здания производственной базы, общей площадью 294,5 кв. м, кадастровый номер 28:25:010224:0018:10:251:002:007041630, расположенных по адресу: Амурская область, Тамбовский район, Тамбовский с/с, с. Тамбовка, пер. Кирпичный, д. 2А.

2) Погасить запись об ипотеке от 23.04.2015 г. № 28-28/008-28/301/013/2015-36.

3) Возложить расходы по оплате госпошлины в размере 300 рублей на ответчика.

Приложения:

1.Уведомление о направление искового заявления ответчику и третьему лицу.

2. Квитанция об уплате государственной пошлины.

3. Копия договора ипотеки (залога) недвижимости.

4. Копия претензии, с доказательством отправки ответчику.

«\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2019 г.

Истец: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Г. Н. Пивняк