

# Обязать ФРС внести запись о погашении обременения в виде ипотеки недвижимости

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

21 мая 2007 года

г.Эн- УР

Эн-ский городской суд Удмуртской Республики в составе:

председательствующего судьи Ф-их С.В.,

при секретаре Чи-к Л.Ф.,

с участием заявителя Ви-ва З.Р., представителя заявителя Косолапова А.Ю.,

представителя УФРС по УР (Эн-ского отдела) Ни-вова А.П.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению Ви-ва Зикафа Рафкатовича о признании незаконным отказа Управления федеральной регистрационной службы по УР (Эн-ского отдела) в государственной регистрации прекращения ограничения права на квартиру,

установил:

Заявитель Ви-в З.Р. обратился в суд с требованием о признании незаконным отказа Управления федеральной регистрационной службы по УР (Эн-ского отдела) (далее по тексту УФРС по УР (Эн-ского отдела) в государственной регистрации прекращения ограничения права на квартиру.

Свои требования мотивирует тем, что 06 ноября 2003 г. им была

приобретена, на основании договора уступки права требования, двухкомнатная квартира общей площадью 48,3 кв.м., расположенная по адресу: Удмуртская Республика, г. Эн-, ул. Дубровская, д. 15, кв.107. Указанная квартира была приобретена у Общества с ограниченной ответственностью «Первое Удмуртское монтажное управление «Севуралсантехмонтаж» (продавец) с условием о рассрочке платежа. Право собственности на указанное недвижимое имущество было зарегистрировано Регистрационной палатой УР по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и было выдано свидетельство о государственной регистрации права серии 18 АА №521201 от 31.05.2004 г. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на недвижимое имущество на основании п. 5 ст. 488 ГК РФ и в порядке установленном п. 2 ст. 20 ФЗ «Об ипотеке» была проведена государственная регистрация ипотеки в силу закона. О чем в свидетельстве о государственной регистрации права собственности была сделана запись о существующем ограничении за № 18-01/30-10/2004-997 от 31.05.2004 г. В настоящее время организация-продавец Общество с ограниченной ответственностью «Первое Удмуртское монтажное управление «Севуралсантехмонтаж», являющее залогодержателем ликвидировано по решению суда. В единый государственный реестр юридических лиц внесена запись за № 2061831078681 о прекращении деятельности юридического лица в связи с его ликвидацией на основании определения Арбитражного суда о завершении конкурсного производства. 06 февраля 2007 года он обратился в Управление федеральной регистрационной службы по УР Минюста РФ Эн-ский отдел с заявлением о прекращении (обременении права). Сообщением Управление федеральной регистрационной службы по УР Минюста РФ Эн-ский отдел № 03/2007-382 от 20 марта 2007 года ему было отказано в принятии решения о погашении регистрационной записи об ипотеке в виду того, что не поступило заявление о государственной регистрации прекращения ограничения права от другой стороны договора уступки права требования № 3 от 06.11.2003 г. – 000 «Первое Удмуртское монтажное управление «Севуралсантехмонтаж», и не представлено иных документов (в частности, решения суда).

Данный отказ управления федеральной регистрационной службы считает незаконным. Указывает при этом, что решением Арбитражного суда УР Общество с ограниченной ответственностью «Первое Удмуртское монтажное управление «Севуралсантехмонтаж», являющее залогодержателем, ликвидировано. В единый государственный реестр юридических лиц внесена запись за № 2061831078681 от 31.07.2006 г. о прекращении деятельности юридического лица в связи с его ликвидацией на основании определения арбитражного суда о завершении конкурсного производства. Согласно п. 8 ч. 2 ст. 63 ГК РФ ликвидация юридического лица считается завершённой, а юридическое лицо прекратившим существования после внесения о этом записи в единый государственный реестр юридических лиц. Таким образом, залог имущества заявителя должен быть прекращен, а регистрационная запись об ограничении (обременении) снята. Считает, что отказ управления федеральной регистрационной службы в снятии ограничения нарушает его права как собственника жилого помещения, создает препятствия в реализации прав собственника жилого помещения, который согласно ст. 304 ГК РФ может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Просит признать отказ управления федеральной регистрационной службы по УР Эн-ский отдел, изложенный в сообщении № 03/2007-382 от 20.03.2007 г. в погашении регистрационной записи об ограничении (обременении) права незаконным, обязать управление федеральной регистрационной службы по УР Эн-ский отдел погасить регистрационную запись об обременении в виде залога недвижимости за № 18-01/30-10/2004-997 от 31.05.2004 г. и выдать новое Свидетельство о государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: Удмуртская Республика, г. Эн-, ул. Дубровская, д. 15, кв. 107.

Определением Эн-ского городского суда УР от 16.04.2007 года от заявителя Ви-ва З.Р. принято уточненное заявление, в котором последний указывает, что отказ управления федеральной

регистрационной службы в снятии ограничения нарушает его права как собственника жилого помещения, создает препятствия в реализации прав собственника жилого помещения, который согласно ст. 304 ГК РФ может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В судебном заседании заявитель Ви-в З.Р. доводы изложенные в исковом заявлении поддерживает в полном объеме, дополнил что с 1986 года до мая 2006 года он работал на предприятии Общество с ограниченной ответственностью «Первое Удмуртское монтажное управление «Севуралсантехмонтаж», данное предприятие ликвидировано в 2004 году. Однако организация перестала в последние 2 года принимать у него платежи по ипотеке. При обращении к руководству ему было сообщено, что предприятие ликвидировано и больше не существует. Кроме того, указывает что при обращении с заявлением о государственной регистрации прекращения ограничения права на квартиру в регистрационную палату 06.02.2007 года он сообщал специалистам о ликвидации организации продавца, что и было указано в его заявлении, но данное заявление у него не приняли, указав ему, что у них своя форма. После чего в его адрес поступило уведомление о приостановлении государственной регистрации, а сообщением от 02.03.2007 года ему было отказано в государственной регистрации прекращения ограничения права. Далее заявитель отказался от требования о выдаче нового свидетельства о регистрации права собственности на квартиру.

Определением Эн-ского горсуда от 21.05.2007 г. производство по данному гражданскому делу в части исковых требований о выдаче свидетельства о регистрации права, прекращено, в связи с принятием отказа от части иска.

Представитель истца Косолапов А.Ю. полностью поддерживает требования заявителя, суду показал, что Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не урегулирован порядок погашения регистрационной записи об ипотеке и регистрации прекращения

прав на основании заявления одной стороны в случае ликвидации второй стороны на момент подачи заявления. В связи с чем отказ Управления федеральной регистрационной службы по УР (Эн-ского отдела) не основан на нормах Федеральных законах «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и «О ипотеке». Кроме того указывает, что Управление федеральной регистрационной службы по УР (Эн-ского отдела) не вправе заниматься правоприменительной практикой. Отсутствие в законе порядка погашения записи об ипотеке в случае ликвидации организации продавца, нарушает права истца как собственника, который не может реализовать свои полномочия.

Представитель УФРС по УР (Эн-ский отдел) Ни-вов А. П. показал, что ни федеральный закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» ни Федеральный закон РФ «О ипотеке» не содержит оснований для погашения ипотеки на основании только одного заявления залогодержателя. Считает, что отказ в регистрации погашения ипотеки на основании только заявления Ви-ва З.Р. является законным. Также пояснил, что помимо документов, перечисленных в законе, регистрационный орган не вправе требовать представления иных документов, в связи с чем, не могут быть приняты от заявителя и документы, подтверждающие ликвидацию организации-продавца. Считает, что отказ в регистрации погашения ограничения не нарушает прав собственника. Просит в удовлетворении заявленных требований Ви-ву З.Р. отказать.

Выслушав стороны, исследовав письменные материалы дела, показания свидетелей, суд пришел к следующим выводам.

В соответствии со ст. 245 ГПК РФ – суд рассматривает дела, возникающие из публичных правоотношений по заявлениям об оспаривании решений и действий /бездействия/ органов государственной ^ власти, органов местного самоуправления, должностных лиц, государственных и муниципальных служащих.

Судом установлено, что Ви-в З.Р. является собственником

квартиры, расположенной по адресу: г. Эн- ул. Дубровская д. 15 кв. 107, на основании договора уступки права требования № 3 от 06.11.2003 года, заключенного между 000 «Первое Удмуртское монтажное управление «Севуралсантехмонтаж» и Ви-вым З.Р., право собственности Ви-ва З.Р. зарегистрировано 31.05.2004 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 18 АА № 521201 от 31.05.2004 года. \л.д.8\

Кроме того, в соответствии с п. 2 договора уступки права требования № 3 от 06.11.2003 года, стоимость уступленного права требования 2-х комнатной квартиры составила 289 800 рублей. В момент заключения договора Ви-вым З.Р. уплачено 150 000 рублей, на оставшуюся сумму в 139 800 рублей договором предусмотрена рассрочка уплаты стоимости квартиры, ежемесячно с вычетом из заработной платы последнего в размере 3883 рубля начиная с 01.12.2003 года по 01.12.2006 года. \л.д.9-10\.

В связи с чем, в свидетельство о государственной регистрации права серии 18 АА № 521201 от 31.05.2004 года, занесена запись о существующем ограничении – ипотеки.

Заявитель Ви-в З.Р. 06.02.2007 обратился в отдел УФРС по УР с заявлением о прекращении (обременении права) и погашении регистрационной записи об ипотеке на квартиру, расположенную по адресу: г. Эн- ул. Дубровская д. 15 кв. 107, о чем УФРС по УР выдана расписка в принятии документов.\л.д.7\

Сообщением УФРС по УР от 20.03.2007 г. Ви-ву З.Р. отказано в государственной регистрации права на недвижимое имущество – квартиру, расположенную по адресу: г. Эн- ул. Дубровская д. 15 кв. 107, на основании ст. 16 ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и п. 4 ст. 29 ФЗ РФ «Об ипотеке», в связи с не предоставлением необходимых для государственной регистрации прекращения ограничения права документов, а именно: совместного заявления залогодателя и залогодержателя, заявления о государственной регистрации прекращения ограничения права от другой стороны договора уступки права требования № 3 от 06.11.2003 года. –

000 «Первое Удмуртское монтажное управление «Севуралсантехмонтаж», вступившего в законную силу решения суда и иных документов, предусмотренных законом, подтверждающих прекращение ограничение права.

Заявитель Ви-в З.Р. обратился в Эн-ский городской суд УР с заявлением о признании отказа УФРС по УР в государственной регистрации прекращения ограничения права на квартиру незаконным.

В соответствии со ст. 254 ГК РФ – гражданин, организация вправе оспорить в суде решение, действие (бездействие) органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица, государственного или муниципального служащего, если считают, что нарушены их права и свободы.

На основании ст. 27 ФЗ РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» заинтересованным лицом может быть обжалован в суд, арбитражный суд – отказ в государственной регистрации ипотеки либо уклонение соответствующего органа от ее регистрации или от выдачи закладной первоначальному залогодержателю, отказ во внесении в регистрационную запись об ипотеке исправлений, погашение регистрационной записи об ипотеке с нарушением установленных правил, регистрация несуществующей ипотеки, отказ в осуществлении прав, предусмотренных статьей 26 настоящего Федерального закона, а также иные действия органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, не соответствующие федеральному закону.

Заявитель Ви-в З.Р. в обоснование своих требований о признании незаконным отказа УФРС по УР в государственной регистрации прекращения ограничения права на квартиру, указывает, что отказом в снятии ограничения нарушены его права как собственника жилого помещения, что создает препятствия в реализации его прав как собственника, который на основании ст. 304 ГК РФ может требовать устранения всяких нарушений его права хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Доводы заявителя суд нашел состоятельными по следующим основаниям.

Согласно ст. 25 ФЗ РФ за № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления законного владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя либо на основании решения суда, арбитражного суда или третейского суда о прекращении ипотеки.

На основании п. 4 ст. 29 ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» – регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления законного владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя или на основании вступившего в законную силу решения суда.

Из сообщения УФРС по УР об отказе в государственной регистрации прекращения ограничения права на квартиру от 20.03.2007 г. следует, что основанием для отказа Ви-ву З.Р. в государственной регистрации прекращения ограничения на квартиру, является отсутствие заявления залогодержателя, либо вступившего в законную силу решения суда.

Доводы заявителя о том, что заявление о погашении ипотеки от ООО «Первое Удмуртское монтажное управление «Севуралсантехмонтаж» /залогодержателя/ представить невозможно, в связи с прекращением деятельности юридического лица, нашли подтверждение в судебном заседании.

Как усматривается из решения Арбитражного суда УР от 19.12.2005 года ООО «Первое Удмуртское монтажное управление «Севуралсантехмонтаж» признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство сроком на 1 год по упрощенной процедуре банкротства.

Определением Арбитражного суда УР от 19.07.2006 года в отношении ООО «Первое Удмуртское монтажное управление «Севуралсантехмонтаж» завершено конкурсное производство. В



определении указано, что в соответствии с п. 3 ст. 149 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 года данное определение является основанием для органа, осуществляющего государственную регистрацию предприятий, для внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о ликвидации ООО «Первое Удмуртское монтажное управление «Севуралсантехмонтаж» г. Ижевск.

Согласно выписке из единого государственного реестра юридических лиц № 25 от 16.01.2007 года, на основании определения Арбитражного суда УР от 19.07.2006 года, в отношении ООО «Первое Удмуртское монтажное управление «Севуралсантехмонтаж» 31.07.2007 внесена запись о государственной регистрации прекращения деятельности юридического лица в связи с его ликвидацией за № 2061831078681.

Согласно ч. 1 ст. 61 ГК РФ – ликвидация юридического лица влечет его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам.

В соответствии с ч. 8 ст. 63 ГК РФ – ликвидация юридического лица считается завершенной, а юридическое лицо – прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

На основании ст. 419 ГК РФ обязательство прекращается ликвидацией юридического лица (должника или кредитора).

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 352 ГК РФ – залог прекращается с прекращением обеспеченного залогом обязательства.

Таким образом, судом установлено, что залогодержатель ООО «Первое Удмуртское монтажное управление «Севуралсантехмонтаж» ликвидировано, следовательно, прекращены и обязательства указанного юридического лица, представление от организации заявления в УФРС по УР (Эн-ский отдел) о погашении записи о регистрации обременения права невозможно.

Кроме того, в судебном заседании нашли подтверждение доводы заявителя о том, что при подаче заявления 06.02.2007 года о прекращении обременения права собственности на квартиру, он сообщал в УФРС по УР (Эн-ский отдел) о ликвидации юридического лица – залогодержателя, и невозможности по этому основанию представить заявление от организации.

Так, свидетель Сем-ка Д.С. в судебном заседании пояснила, что она является помощником адвоката Косолапова А.Ю. на общественных началах. В январе 2007 года в адвокатский кабинет обратился Ви-в З.Р. и пояснил, что ему необходимо произвести государственную регистрацию прекращения ограничения права в виде ипотеки на квартиру. Указав на то, что при обращении в УФРС по УР (Эн-ский отдел), ему объяснили о невозможности погашении регистрационной записи об ипотеке из-за отсутствия юридического лица и рекомендовали обратиться в суд. 02.02.2007 года она подготовила заявление о погашении регистрационной записи об ипотеке, указав при этом о ликвидации организации и предварительно обратилась с ним в УФРС по УР (Эн-ский отдел) к регистратору Вьюновой, ознакомившись с заявлением регистратор предложила самому Ви-ву З.Р. обратиться с заявлением и паспортом в регистрационную палату. 06.02.2007 года она вместе с Ви-вым З.Р. обратилась в УФРС по УР (Эн-ский отдел) с заявлением к сотруднику Арефьевой О.В., которая пояснила, что у них своя форма заявления, в соответствии с которой она составила и приняла заявление от Ви-ва З.Р. После чего Ви-ву З.Р. пришло уведомление о приостановлении регистрации, поскольку отсутствует заявление залогодержателя либо решение суда.

Из показаний свидетелей Арефьевой О.В., Перцевой Е.В., которые работают специалистами УФРС по УР /Эн-ский отдел/ следует, что из-за большой загруженности и объема работы они не могут вспомнить обстоятельства приема заявления у Ви-ва З.Р.

Представитель УФРС по УР Ни-вов А.П. в судебном заседании подтвердил, что истребование иных документов, кроме указанных в законе, от заявителя, не допускается.

Таким образом, заявитель Ви-в З.Р. лишен возможности представить в УФРС по УР заявление организации о погашении ипотеки от залогодержателя, в связи с прекращением деятельности юридического лица; лишен возможности представить решение суда о погашении ипотеки по причине неисполнения обязательств по оплате причитающихся с него денежных сумм по договору, в связи с ликвидацией предприятия; при указанных обстоятельствах, суд находит доводы представителя УФРС по УР (Эн-ский отдел) Ни-вова А.П. о том, что отказ в государственной регистрации прекращения ограничения права от 20.03.2007 года не нарушает права собственника и не создает препятствий в реализации его прав, необоснованными.

В силу ст. 209 ГК РФ – собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно ч. 2 ст. 347 ГК РФ в случаях, когда по условиям договора залогодержателю предоставлено право пользоваться переданным ему предметом залога, он может требовать от других лиц, в том числе и залогодателя, устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения /ст. ст. 304,305 ГК РФ/.

Судом установлено, что право собственности заявителя на квартиру обременено ипотекой, наличие ипотеки ограничивает право собственника на реализацию своих прав по владению, пользованию и распоряжению имуществом, в связи с чем, отказ УФРС по УР (Эн-ский отдел) в государственной регистрации прекращения ограничения права на квартиру, создает препятствия в осуществлении правомочий собственника жилого помещения в полном объеме.

Учитывая изложенное, суд считает необходимым признать отказ Управления федеральной регистрационной службы по УР (Эн-ский

отдел) в государственной регистрации прекращения ограничения в виде ипотеки на недвижимое имущество квартиру по адресу: г. Эн- ул. Дубровская д. 15 кв. 107 – незаконным.

Руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Признать отказ Управления федеральной регистрационной службы по УР (Эн-ский отдел) Ви-ву Зикафу Рафкатовичу в государственной регистрации прекращения ограничения – ипотеки на недвижимое имущество квартиру по адресу: г. Эн- ул. Дубровская д. 15 кв. 107 – незаконным.

Обязать Управление федеральной регистрационной службы по УР (Эн-ский отдел) внести запись о погашении регистрационной записи об обременении в виде ипотеки недвижимости за № 18-01/30-10/2004-997 от 31.05.2004 года.

Мотивированное решение вынесено 25.05.2007 г.

Решение может быть обжаловано в Верховный Суд Удмуртской Республики в течение 10 дней со дня составления мотивированного решения.

Судья – С. В. Ф-их.

ПРИМ. АДВОКАТА: РЕШЕНИЕ СУДА ПЕРВОЙ ИНСТАНЦИИ ВСТУПИЛО В ЗАКОННУЮ СИЛУ. РЕШЕНИЕ ОТВЕТЧИКОМ БЫЛО ОБЖАЛОВАНО, ОДНАКО В СВЯЗИ С ПРОПУСКОМ ПРОЦЕССУАЛЬНОГО СРОКА ЖАЛОБА БЫЛА ОТКЛОНЕНА. В РАСПОРЯЖЕНИИ ЮРИСТОВ ИМЕЮТСЯ И ДРУГИЕ ПРАВОВЫЕ СРЕДСТВА, РАЗРЕШАЮЩИЕ ВОЗНИКШИЕ У ВАС ЗАТРУДНЕНИЯ В СХОЖИХ СИТУАЦИЯХ.