



Российская Федерация
Арбитражный суд Калининградской области

Решение от 22 сентября 2014 года

По делу № А21-5248/2014

г. Калининград

Дело №

А21-5248/2014

22

сентября

2014 года

Резолютивная часть решения объявлена 16.09.2014.

Полный текст решения изготовлен 22.09.2014.

Арбитражный суд Калининградской области в составе: судьи Талалас Е.А.

при ведении протокола секретарем судебного заседания Остапенко А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Арбитражного суда по адресу: 236016, г. Калининград, ул. Рокоссовского, 2, зал судебных заседаний № 5, дело по заявлению:

КБ «Энерготрансбанк» (ОАО) (ОГРН 1023900000080, ИНН 3906098008)

к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области (ОГРН 1043902855446, ИНН 3906131304),

третье лицо: Титовец А.И.

о признании незаконным отказа в погашении регистрационной записи об ипотеке,

При участии:

от заявителя: Промземлев К.Р. по дов. от 18.02.2014г., паспорт;

от заинтересованного лица: Шестаков А.С. по дов.от 20.05.2014г., паспорт.

от третьего лица: Титовец А.И. по паспорту.

Установил:

Коммерческий банк «Энерготрансбанк» (ОАО) (далее по тексту – Банк) обратился в Арбитражный суд Калининградской области с заявлением о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области (далее – Управление Росреестра) об отказе в погашении регистрационной записи об ипотеке, оформленного письмом от 20.03.2014 № 01/184/2014-159, обязанности Управления Росреестра погасить регистрационную запись об ипотеке на земельный участок площадью 60000 кв.м. с кадастровым номером 39:03:040010:108, расположенный по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, к северу от пос. Ельники, севернее ЛЭП пос. Ельники – пос. Сосновка и вдоль правого берега р. Куровка.

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Титовец Александр Иванович.

В судебном заседании представитель Банка требования поддержал по доводам, изложенным в заявлении.

Представитель Управления Росреестра просил отказать в удовлетворении заявления, пояснил, что заявление о погашении ипотеки подано только залогодателем Титовцом А.И. Статья 25 Федерального закона № 102-ФЗ предполагает подачу совместного заявления о погашении ипотеки от залогодателя и залогодержателя. Заявление Банка не соответствует принципу «совместности». Заявление Банка, представленное в качестве дополнительного документа, не было принято во внимание в качестве заявления о погашении регистрационной записи об ипотеке, так как содержит указание погасить иную регистрационную запись № 39-39-01/280/2012-569 от 31.07.2012, а не фактически имеющуюся запись № 39-39-01/290/2012-569 от 31.07.2012. Кроме того, на объект недвижимого имущества зарегистрирован арест за регистрационным номером № 39/39-01/011/2014-161 от 04.02.2014 на основании постановления ОСП Ленинградского района г. Калининграда от 30.01.2014. Данная мера предполагает запрет распоряжаться имуществом, ограничение права пользования им, изъятие и передачу его на хранение. Поскольку по смыслу ст. 334 ГК РФ залог состоит в правомочии распоряжаться имуществом, а указанный арест зарегистрирован в пользу взыскателя – Банка, то запись об аресте является препятствием для осуществления любых действий, связанных с залогом объекта недвижимости. Подробные возражения изложены в отзыве.

Титовец А.И. просил отказать в удовлетворении заявления, ссылаясь на решение суда Гурьевского районного суда Калининградской области от 17.04.2014 по делу № 2-283/2014.

Заслушав доводы представителей, исследовав материалы дела, судом установлено следующее.

Как следует из материалов дела, 26.02.2014 Банк обратился в Управление Росреестра по Калининградской области с заявлением о погашении записи об ипотеке на земельный участок с КН 39:03:040010:108, расположенный по адресу: Гурьевский район, к северу от пос. Ельники, севернее ЛЭП пос. Ельники – пос. Сосновка и вдоль правого берега реки Куровка.

21.02.2014 Управление Росреестра уведомило заявителя о приостановлении регистрационных действий на три месяца (уведомление № 01/184/2014-159), сославшись на непредставление предусмотренных статьей 25 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ документов, а именно: отсутствие заявления залогодержателя (Банка). В этом же уведомлении регистрирующий орган известил о наличии в ЕГРП записи об аресте, внесенной в ЕГРП 04.02.2014 на основании постановления ОСП Ленинградского района г. Калининграда.

20.03.2014 регистрирующим органом принято решение № 01/184/2014-159 об отказе государственной регистрации снятия обременения на основании п. 5 ст. 131 ГК РФ и ст. 2 Федерального закона N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", с указанием о неустранении причин, препятствующих государственной регистрации.

Полагая, что данное решение является незаконным, Банк обратился в арбитражный суд с настоящими требованиями в порядке главы 24 АПК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно части 4 статьи 200 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Статья 4 АПК РФ предусматривает, что заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Согласно статье 1 Закона N 122-ФЗ к числу ограничений (обременений) права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество относится ипотека - залог недвижимого имущества.

В силу статьи 29 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" регистрирующий орган осуществляет государственную регистрацию ипотеки, особенности которой могут устанавливаться также Законом об ипотеке.

Как следует из материалов дела и пояснений представителя Управления Росреестра основанием для отказа в погашении регистрационной записи об ипотеке явилось отсутствие заявления Банка (залогодержателя) и наличие записи об аресте, внесенной в ЕГРП на основании постановления ОСП Ленинградского района г. Калининграда.

В силу статьи 29 Федерального закона от 21 июля 1997 года "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация ипотеки проводится на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя либо нотариуса, удостоверившего договор об ипотеке или договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, после государственной регистрации вещных прав залогодателя на соответствующее недвижимое имущество или права, являющегося предметом ипотеки.

К данному заявлению прилагается договор об ипотеке или договор, влекущий возникновение ипотеки в силу закона, вместе с указанными в таком договоре документами.

В силу пункта 1 статьи 25 ФЗ от 16 июля 1998 года 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 о прекращении ипотеки.

Для погашения регистрационной записи об ипотеке предоставление иных документов не требуется.

В ходе судебного разбирательства установлено, что во исполнение обязательств по кредитному договору от 26.07.2012, заключенному Банком с физическим лицом, 27.07.2012 между Банком (Залогодержатель) и Титовцом А.И. заключен договор об ипотеке (залоге недвижимости). Предметом залога являлся земельный участок с КН 39:03:040010:108, расположенный по адресу: Гурьевский район, к северу от пос. Ельники, севернее ЛЭП пос. Ельники – пос. Сосновка и вдоль правого берега реки Куровка.

Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 27.07.2012 прекратил свое действие в связи с надлежащим исполнением сторонами своих обязательств 29.10.2013 года. Указанные обстоятельства подтверждаются вступившим в законную силу решением Гурьевского районного суда Калининградской области от 17.04.2014 по делу № 2-283/2014.

19.02.2014 в регистрирующий орган поступило заявление Титовца А.И. о прекращении регистрационной записи об ипотеке, зарегистрированной на земельный участок с КН 39:03:040010:108, расположенный по адресу: Гурьевский район, к северу от пос. Ельники, севернее ЛЭП пос. Ельники – пос. Сосновка и вдоль правого берега реки Куровка.

21.02.2014 Управление Росреестра уведомил заявителя о приостановлении регистрационных действий на три месяца (уведомление № 01/184/2014-159), сославшись на непредставление предусмотренных статьей 25 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ документов, а именно: отсутствие заявления залогодержателя (Банка). В этом же уведомлении регистрирующий орган известил о наличии в ЕГРП записи об аресте, внесенной в ЕГРП 04.02.2014 на основании постановления ОСП Ленинградского района г. Калининграда.

Из материалов регистрационного дела, представленного Управлением Росреестра по запросу суда, следует, что 26.02.2014 Банком (залогодержателем) подано заявление от 25.02.2014 № 16-2053 о погашении записи № 39-3901/280/2012-569 по договору об ипотеке (залоге недвижимости) от 27.02.2012 в связи с исполнением физическим лицом обязательств по кредитному договору от 26.07.2012 № 79/12-Ф.

Таким образом, существующая запись о наличии ипотеки как обременения не отражает действительного положения вещей.

Доводы представителя Управления Росреестра о том, что поданное Банком заявление от 25.02.2014 № 16-2053 не может быть расценено в качестве надлежащего заявления о погашении ипотеки, судом отклоняются как несостоятельные, поскольку заявление Банка содержит четкое волеизъявление залогодержателя о погашении регистрационной записи об ипотеке. Кроме того типовая форма «совместного заявления», как поясняет представитель Управления Росреестра, на момент принятия заявлений Титовца А.И. и Банка отсутствовала, закон не содержит указания на то, что заявление в обязательном порядке должно быть подписано одновременно залогодателем и залогодержателем. Довод представителя Управления Росреестра о том, что заявление Банка содержит указание погасить иную регистрационную запись № 39-39-01/280/2012-569 от 31.07.2012, а не фактически имеющуюся запись № 39-39-01/290/2012-569 от 31.07.2012, суд также отклоняет как несостоятельный, поскольку в представленной в материалах дела копии договора об ипотеке

номер записи действительно трудно читаем и записи об иных обременениях на объект недвижимого имущества в ЕГРП отсутствовали.

Судом отклоняются доводы Управления Росреестра о том, что запись об аресте является препятствием для осуществления любых действий, связанных с залогом объекта недвижимости.

В соответствии с пунктом 4 статьи 29 Федерального закона от 21 июля 1997 года "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" погашение регистрационной записи об ипотеке и совершение в реестре отметки о прекращении ипотеки не являются действиями, признаваемыми государственной регистрацией прав.

Из смысла данной нормы следует, что арест или запрет регистрационных действий, например по постановлению судебного пристава-исполнителя, не может распространяться на право участников сделки погасить ипотеку в связи с ее прекращением в силу закона. Само по себе погашение записи об ипотеке не направлено на его отчуждение, изъятие недвижимого имущества, передачу его на хранение или иное распоряжение им.

На основании изложенного, суд приходит к выводу, что Управление Росреестра не доказало законность принятого решения об отказе в погашении записи об ипотеке, поскольку заявителями были предоставлены все предусмотренные законом документы, необходимые для погашения записи об ипотеке.

Руководствуясь статьями 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Решил:

Признать незаконным отказ Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области в погашении регистрационной записи об ипотеке, оформленный письмом от 20.03.2014 № 01/184/2014-159.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области погасить регистрационную запись об ипотеке на земельный участок площадью 60000 кв.м. с кадастровым номером 39:03:040010:108, расположенный по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, к северу от пос. Ельники, севернее ЛЭП пос. Ельники – пос. Сосновка и вдоль правого берега р. Куровка.

Взыскать с Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области в пользу КБ «ЭНЕРГОТРАНСБАНК» (ОАО) 4 000 рублей в возмещение расходов по государственной пошлине.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в срок, не превышающий одного месяца со дня его принятия.

Судья Е.А. Талалас

(подпись, фамилия)