

Индивидуальный предприниматель  
**Золотарёв М.Ю.**  
Юридические услуги

236009, Калининград, ул. Глинки, 71, тел.: 58-53-54, моб. 89212635119  
[www.urist39.com](http://www.urist39.com), e-mail: [zolotarev39@yandex.ru](mailto:zolotarev39@yandex.ru), Skype: muzolotarev  
ИНН: 391400326004; ОГРНИП: 304306355800041

**В Гурьевский районный суд Калининградской области**  
Ленина ул., д. 11, г. Гурьевск, 238300

**Истцы:** Г.....А О.В. в своих интересах и в интересах своих несовершеннолетних детей Г..... Н.Е., ..... г.р., дочери – Г.....ой П.Е., .... г.р. Г..... Е.А.  
..... Гурьевский район, Калининградской области

**Представители:** **ЗОЛОТАРЕВ Михаил Юрьевич**  
**РЕМЕСЛО Борис Юрьевич**

Глинки ул., д. 71, г. Калининград, 236009

**Ответчик:** Н.....О В.Д.

имевший регистрацию: пос. Рожково, д. ...., кв. ...., Гурьевский район  
Калининградской области  
в настоящее время адрес неизвестен

**Третьи лица:**

**Управление службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области**

Соммера ул., д. 27, г. Калининград, 236040

**Муниципальное учреждение здравоохранения «Гурьевская центральна больница» (МУЗ «Гурьевская ЦРБ») в лице главного врача МУЗ «Гурьевская ЦРБ»**

Калининградское шоссе, д. 31, г. Гурьевск, 238300

**МОУ детский сад №3 «Веселый улей»**

Центральная, дом 15, пос. Некрасово, Гурьевский район Калининградской области

**Администрация «Гурьевский муниципальный район»**

Ленина ул., д. 15, г. Гурьевск, 238300

**ОАО «РоссельхозБанк»**

Ленина ул., д. 15, г. Гурьевск, 238300

*«В результате государственный аппарат у нас – это и самый большой работодатель, самый активный издатель, самый лучший продюсер, сам себе суд, сам себе партия и сам себе, в конечном счете, народ. Такая система абсолютно неэффективна и создает только одно – КОРРУПЦИЮ. Она порождает массовый правовой нигилизм, она вступает в противоречие с Конституцией, тормозит развитие институтов инновационной экономики и демократии».*

Из президентского послания федеральному собранию РФ 05 ноября 2008 года

**ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ**

**о прекращении ипотеки и на погашение записи об ипотеке**

Я, Г.....а О.В., как молодой специалист, имеющий основания для получения социальной выплаты для строительства (приобретения) жилья в сельской местности в 2008 году в рамках Правил предоставления за счет средств федерального бюджета субъектов Российской Федерации на проведение мероприятий по улучшению жилищных условий граждан, проживающих в сельской местности заключила договор об обеспечении жильем молодой семьи (молодого специалиста) с учетом предусмотренной на эти цели социальные выплаты от 04.08.2008 года с работодателем МУЗ «Гурьевская ЦРБ» в лице главного врача Сузрикова Владимира Григорьевича.

Договор от 04.08.2008 года подписан также органом местного самоуправления – главой администрации Гурьевского городского округа. В ходе муниципальной реформы из Гурьевского городского округа сформирован орган местного самоуправления - муниципальное образование «Гурьевский муниципальный район».

10 сентября 2008 года ОАО «РоссельхозБанк» открыл счет на основании договора № 01/0855/026-И банковского счета получателя социальной выплаты на строительство (приобретение) жилья в сельской местности (в валюте российской федерации).

25 марта 2009 года мной и членами моей семьи: муж – Г..... Е.А., сын – Г..... Н.Е., 1998 года рождения, дочь – Г.....а Полина Евгеньевна, 2006 года рождения, был подписан с Н.....о В. Д. – Продавец в лице его представителя Н.....о В.М., договор купли-продажи доли жилого дома с земельным участком по адресу: Россия, Калининградская область, Гурьевский район, пос. ...., ул. ...., д. ....

**17 февраля 2011 года** был заключено дополнительное соглашение к договору об обеспечении жильем молодой семьи (молодого специалиста) с учетом предусмотренной на эти цели социальной выплаты от 04.08.2008г. №336/1.

**Согласно п. 1 Договора** Продавец продал 5/1 долей жилого дома, а Покупатели купили по 1/8 доле, каждый, в праве долевой собственности, на указанный жилой дом и земельный участок.

**Пунктом 4 Договора** указанная доля жилого дома продана «Продавцом» «Покупателям» по соглашению сторон за сумму 1150000 (Один миллион сто пятьдесят тысяч) рублей, из которых: - 805000 (Восемьсот пять тысяч) рублей, в том числе средства федерального бюджета в размере 345000 (Триста сорок пять тысяч) рублей, средства бюджета субъекта Российской Федерации в размере 460000 (Четыреста шестьдесят тысяч) рублей, оплачивается Правительством Калининградской области, на основании Свидетельства № 176 в соответствии с условиями федеральной целевой программы «Социальное развитие села до 2012 года», путем перечисления Агентством главного распорядителя средств бюджета Калининградской области на именной блокированный счет «Покупателя» Г.....ой О.В. № 40817810155010080152 в Калининградский КРФ ОАО «Россельхозбанк»;

- 345000 (Триста сорок пять тысяч) рублей путем внесения наличными деньгами на текущий счет № 40817810555010000156 в Калининградском КРФ ОАО «Россельхозбанк»,

Вышеуказанные средства федерального, областного бюджетов, личные средства «Покупателей» перечисляются путем безналичного перечисления на расчетный счет Н.....о В.Н. № 42301810455010000074 в Калининградский региональный филиал ОАО «Россельхозбанк», в течение 3 (трех) дней с момента регистрации данного договора.

**Пунктом 6 Договора** Указанная доля земельного участка продана «Продавцом» «Покупателям» по соглашению сторон за сумму 15000 (Пятнадцать тысяч) рублей.

А также продавец деньги в сумме 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей получил по договору полностью.

**25 марта 2009 года** нами также был подписан акт приема-передачи к договору купли-продажи дома и земельного участка.

**02 апреля 2013 года** нами были получены свидетельство о государственной регистрации права с существующим ограничением (обременением) права: «Ипотека в силу закона».

Условия договора от **04.08.2008 года** и от **25.03.2009 года** нашей стороной и органами государственной и местной власти были выполнены в полном объеме, и Продавцу были перечислены денежные суммы согласно договору от **25.03.2009 года**.

**В октябре 2013 года** я обратилась в Межрайонный отдел № 2 ФГБУ Федеральной кадастровой палаты Росреестра по Калининградской области для снятия со своей собственности ограничение (обременение) права: «Ипотека в силу закона», представив все необходимые документы. На что получила устный отказ и требования предоставления дополнительных документов.

**26 ноября 2011 года** начальник отдела регистрации права на объекты недвижимости нежилого назначения Росреестра по Калининградской области Кузнецов М.А. в своем ответе № 17-11/8543 на мое обращение сообщил, что *«В ходе проверки информации изложенной в Вашей жалобе было установлено, что заявления о прекращении ипотеки в силу закона на вышеуказанные объекты недвижимости в адрес межрайонного отдела №2 филиала ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Калининградской области, а также непосредственно в адрес Управления не поступали.*

*Вместе с тем, учитывая характер Вашего обращения, дополнительно сообщаем, что согласно требованиям статьи 25 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав*

*заявления владельца закладной,*

*либо совместного заявления залогодателя и залогодержателя,*

*либо 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. Оплата государственной пошлины законом не предусмотрена.*

*Таким образом, для прекращения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним регистрационных записей об ипотеке в силу закона Вам необходимо представить в межрайонный отдел №2 филиала ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Калининградской области в г. Гурьевске совместное заявления залогодателя и залогодержателя либо решения суда о прекращении ипотеки».*

**09 декабря 2013 года** регистратор Росреестра по Калининградской области Дыруль Т.В. направил в мой адрес уведомление о приостановлении государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним сообщив «Согласно записям Единого государственного реестра прав залогодателями на

заявленный к регистрации объект являются: Г.....а П.Е., Г..... Н.Е., Г..... Е.А., Г.....а О.В., залогодержателем является Н.....о В.Д.

Однако на государственную регистрацию поступило только заявление о погашении ипотеки от Г.....ой О.В., что не соответствует положениям пункта 1 статьи 25 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

В период приостановления осуществления государственной регистрации Вы вправе устранить причину, препятствующую ее проведению, а именно обратиться в Управление Росреестра по Калининградской области в порядке указанной нормы законодательства закона об ипотеке».

Согласно п. 1 ст. 6 ГК РФ в случаях, когда предусмотренные п. п. 1,2 ст. 2 ГК РФ отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай делового оборота, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяется гражданское законодательство, регулирующие сходные отношения (аналогия закона).

На основании изложенного, применяя к спорным правоотношениям п. 3 ст. 165 ГК РФ по аналогии закона, залогодатель также вправе просить суд вынести решение о регистрации прекращения ипотеки (погашения регистрационной записи об ипотеке).

В соответствии с п. 1 ст. 407 ГК РФ обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным настоящим ГК РФ, другими законами, иными правовыми актами или договором.

В соответствии с п.п. 1 п. 1 ст. 352 ГК РФ залог прекращается с прекращением обеспеченного им обязательства.

В силу положений ст. 4 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда. Регистрационная запись об ипотеке погашается по основаниям, предусмотренным Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Пунктом 1 ст. 25 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», предусматривает погашение регистрационной записи об ипотеке при поступлении в регистрирующий орган 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. Представление иных документов не требуется.

При этом о прекращении ипотеки должна быть сделана отметка в реестре, в котором зарегистрирован договор об ипотеке (п. 2 ст. 352 ГК РФ).

Таким образом, исходя из приведенных норм права, что в отсутствие возможности подачи в регистрирующий орган совместного заявления залогодателя и залогодержателя запись об ипотеке может быть погашена на основании решения суда.

Следовательно, если ипотека по предусмотренным законом основаниям прекратилась, но значится в реестре как существующая для всех третьих лиц, что нарушает права залогодателя, он вправе обратиться в суд с надлежащим требованием, направленным на прекращение зарегистрированного обременения.

Согласно п. 52 совместного Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в случае оспаривания зарегистрированного обременения осуществляется путем предъявления иска о признании обременения отсутствующим.

В настоящее время залогодержатель Н.....о В.Д. и его представитель по указанному адресу не проживают. И как пояснили соседи и знакомые, Н.....о В.Д. снялся с регистрационного учета и выехал к месту постоянного места жительства. Адрес нового места жительства Н.....о В.Д. нами не установлен. В связи, с чем мы не можем реализовать свои права в отношении своей собственности путем прекращения ипотеки по причине невозможности подачи соответствующего совместного заявления с ответчиком о прекращении ипотеки в Росреестр по Калининградской области.

На основании изложенного и в соответствии с требованиями ГПК РФ

#### ПРОШУ:

1. Обязать Н.....о В.Д. подать совместного заявление о прекращении ипотеки на долевую собственность по 1/8 Г.....ой О.В., Г.....а Е.А., Г.....а Н.Е., Г.....ой П.Е. жилого дома и 1/8 земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Калининградская область, Гурьевский район, пос. ....

2. Обязать Управление службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области произвести государственную регистрацию прекращения ипотеки и погашения записи об ипотеке на долевую собственность по 1/8 Г.....ой О.В., Г.....а Е.А., Г.....а Н.Е., Г.....ой

П.Е. жилого дома и 1/8 земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Калининградская область, Гурьевский район, пос. ...., ул. ...., дом.....

3. Обязать Управление службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области произвести государственную регистрацию права собственности Г.....ой О.В. на 5/10 жилого дома и земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Калининградская область, Гурьевский район, .....

4. Рассмотреть мое исковое заявление в законном установленном срок и копию судебного акта выслать в мой адрес и адрес моего представителя.

**Приложение:**

1. Копия искового заявления – 6 экз.
2. Копия договора от 04.08.2008 года;
3. Копия договора от 25.03.2009 года;
4. Копия договора № 01/0855/026-И от 10.09.2008 года;
5. Копия письма Росреестра по Калининградской области от 26.11.2013 года № 17-11/8543 – 6 экз.
6. Копия уведомления Росреестра по Калининградской области от 09.12.2013 года № 01/411/2013-770 – 6 экз.
7. Копия доверенности.
8. Копия жалобы Президенту РФ – 6 экз.
9. Квитанция об оплате государственной пошлины в размере 200 рублей.

Дата подачи искового заявления: «26» декабря 2013 года

представитель **О.В. Г.....ОЙ** \_\_\_\_\_ **М.Ю. ЗОЛОТАРЕВ**