

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

Смольнинский районный суд г. Санкт-Петербурга в составе:
председательствующего судьи Бондарь А.Г.

при помощнике судьи Бондарец К.О.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Соколянского Андрея Николаевича, Соколянской Ларисы Александровны к Управлению Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, государственным регистраторам Матвеевко Юлии Валерьевне, Серебровской Дине Марковне об оспаривании действий, обязанности совершить действия,

УСТАНОВИЛ:

административные истцы Соколянский А.Н., Соколянская Л.А. обратились в суд с административным иском, в котором, с учетом уточнения требований, в порядке ст.46 КАС РФ (т.2 л.д.1-5, л.д.22, т.4 л.д.29), просили признать незаконными:

- выдачу 10 июля 2009 года новых закладных, аннулированием первоначальных закладных и изменения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей об ипотеках №78-78-01/0288/2008-408 от 03.06.2008 залог квартиры №294 и №78-78-01/0288/2008-457 от 03.06.2008 залог квартиры №295 по адресу: Санкт-Петербург, улица Наличная, дом 55;
- прием и государственную регистрацию документов исполнительного производства от 29.01.2016 №4023/16/78001-ИП, от 29.01.2016 №4024/16/78001-ИП, сводное производство от 29.01.2016 №4023/16/78001-СВ Василеостровского РОСП ГУ ФССП РФ Санкт-Петербурга;
- аннулирование закладных, выданных 10 июля 2009 года; погашение 06 июля 2017 года регистрационных записей об ипотеках №78-78-01/0288/2008-408 от 03.06.2008 и №78-78-01/0288/2008-457 от 03.06.2008 и государственную регистрацию права собственности ПАО «Транскапиталбанк» №78:06:0220601:2962-78/033/2017-4 от 06.07.2017 в отношении квартиры №294 и №78:06:0220601:2963-78/033/2017-4 от 06.07.2017 в отношении квартиры №295 по адресу: Санкт-Петербург, улица Наличная, дом 55;
- государственную регистрацию права собственности Серегиной Марины Владимировны от 28.07.2020 в отношении квартиры №294 и в отношении квартиры №295 по адресу: Санкт-Петербург, улица Наличная, дом 55;
- непредставление на судебный запрос от 07.12.2015 судебной коллегии Санкт-Петербургского городского суда при рассмотрении апелляционной

- жалобы по делу №2-283/2015 Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга документов, послуживших основанием для внесения регистрационных записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним об ипотеках от 03.06.2008;
- непредставление с 27 января 2016 года документов и сведений, послуживших основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним регистрационных записей об ипотеках №78-78-01/0288/2008-408 от 03.06.2008 и №78-78-01/0288/2008-457 от 03.06.2008;
 - ведение Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Единого государственного реестра недвижимости с внесенными записями об ипотеках №78-78-01/0288/2008-408 от 03.06.2008 и №78-78-01/0288/2008-457 от 03.06.2008, записями о праве собственности №78:06:0220601:2962-78/033/2017-4 от 06.07.2017 и №78:06:0220601:2963-78/033/2017-4 от 06.07.2017, записями о праве собственности №78:06:0220601:2962-78/033/2020-10 от 28.07.2020 и №78:06:0220601:2963-78/033/2020-9 от 28.07.2020.

В качестве мер по восстановлению нарушенного права истцы просят обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Санкт-Петербургу:

- внести датой 30 сентября 2008 года записи погашения ипотек №78-78-01/0288/2008-408 от 03.06.2008 и №78-78-01/0288/2008-457 от 03.06.2008;
- аннулировать записи по ипотекам №78-78-01/0288/2008-408 от 03.06.2008 и №78-78-01/0288/2008-457 от 03.06.2008, внесенные 10 июля 2009 года;
- исключить записи о праве собственности ПАО «Транскапиталбанк» №78:06:0220601:2962-78/033/2017-4 от 06.07.2017 и №78:06:0220601:2963-78/033/2017-4 от 06.07.2017;
- аннулировать записи права собственности Серединой Марины Владимировны №78:06:0220601:2962-78/033/2020-10 от 28.07.2020 и №78:06:0220601:2963-78/033/2020-9 от 28.07.2020.

В обоснование административных исковых требований указано, что решением Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга по гражданскому делу №2-283/2015 с Соколянкой Л.А. и Соколянского А.Н. взыскана задолженность по кредитным договорам №124-КФИ/08 и №125-КФИ/08 от 26.05.2008.

Основанием для взыскания задолженности, согласно административному иску, стали документы о государственной регистрации ипотек в отношении квартир №294 и №295 в доме 55 по улице Наличной в Санкт-Петербурге.

При этом, по мнению административных истцов, при проведении регистрационных действий административными ответчиками были допущены нарушения, о которых истцам стало известно только при ознакомлении с документами, выемка которых производилась из Управления Росреестра по

Санкт-Петербурга следственным отделом ГСУ СК РФ по Центральному району Санкт-Петербурга. Ознакомиться путем фотографирования с данными документами истцам удалось 14 ноября 2022 года.

Ранее предпринятые попытки, направленные на получение документов из регистрирующего органа, согласно иску, положительного результата не принесли. Документы не были предоставлены по запросу Санкт-Петербургского городского суда и на основании личного заявления истцов, поданного через МФЦ в Управление Росреестра по Санкт-Петербургу.

При ознакомлении с материалами истцами были выявлены допущенные Росреестром нарушения, которые скрывались предоставлением недостоверных сведений о регистрации ипотек.

Административные истцы указывают, что в регистрации дополнительных соглашений от 11.06.2009 об аннулировании закладных и составлении новых было отказано, а в новых закладных датой соглашения указана 30 сентября 2008 года, однако, 10 июля 2009 года государственный регистратор Серебровская Д.М. выдала новые закладные «как отдельные от ипотеки сделки» аннулированием «без изменения содержания» первоначальных закладных и изменения записей в реестре с нарушением пп.2 п.4 ст.13, п.6,7 ст.13, п.1 ст.14, п.1 ст.10 Федерального закона от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)», п.1 ст.20 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В результате действий Серебровской Д.М., согласно иску, договор ипотеки (залога) стал ничтожным.

Ведущий специалист–эксперт Матвеев Ю.В. приняла и провела государственную регистрацию документов исполнительного производства Василеостровского РОСП ГУ ФССП РФ по Санкт-Петербургу с указанным в них предметом исполнения судебных актов – задолженность по кредитным платежам (кроме ипотеки), не соответствующих п.1.1 ст.20 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ч.1 ст.26, ч.1 ст.27, п.1 ч.1 и ч.2 ст.50 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», п.1, 4 ст. 25 Федерального закона от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Ведущий специалист–эксперт Матвеев Ю.В. провела аннулирование выданных 10 июля 2009 года закладных, погашение 06 июля 2017 года регистрационных записей ипотек от 03.06.2008 и государственную регистрацию права собственности ПАО «Транскапиталбанк» с нарушением ч.1 ст.26, ч.1 ст.27, п.1 ч.1 и ч.2 ст.50 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», п.1,4 ст.25 Федерального закона от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

При этом государственная регистрация дополнительных соглашений №1 от 11.06.2009 к договору залога не была проведена, закладные от 10.07.2009, по мнению истцов, являлись недействительными, договоры залога – ничтожными.

Ведущий специалист–эксперт Матвеев Ю.В. произвела государственную регистрацию права собственности Серegiной М.В. – записи о 28.07.2020, которые внесены в нарушение ч.1 ст.26, ч.1 ст.27 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Управление Росреестра по Санкт-Петербургу не исполнило запрос суда от 07.12.2015, направленный судебной коллегией Санкт-Петербургского городского суда при рассмотрении апелляционной жалобы на решение Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга по делу №2-283/2015.

Управление Росреестра по Санкт-Петербургу с 27 января 2016 года не предоставило истцам документы и сведения, ставшие основанием для внесения записей об ипотеках от 03.06.2008 в нарушение п.1,2,3,6 ст.7, п.2 ст.8 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и п.13,15 ст.62 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу ведется реестр с внесенными записями об ипотеках и регистрации права собственности ПАО «Транскапиталбанк» и Серegiной М.В. в нарушение п.1, 1.1 ст.20 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ч.1 ст.26, ч.1 ст.27 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Определением суда от 30.06.2023 производство по делу в части требований о признании незаконным непредставления ответа на запрос суда от 07.12.2015 прекращено на основании пункта 1 части 1 ст.128, ст.194 КАС РФ (т. 4 л.д.1-5).

Административные истцы Соколянские в судебное заседание явились, доводы, изложенные в административном исковом заявлении, поддержали, просили удовлетворить требования.

Определением суда, внесенным в протокол судебного заседания 14 марта 2023 года, к участию в деле в качестве заинтересованных лиц привлечены реестровый собственник Серегина Марина Владимировна и ПАО «Транскапиталбанк» (т.2 л.д.35-39).

Определением суда, внесенным в протокол судебного заседания 09 июня 2023 года, к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечен судебный пристав-исполнитель Василеостровского РОСП ГУФССП по Санкт-Петербургу Омарбеков Эльмар Касунбекович (т. 3 л.д.198-203).

Определением суда, внесенным в протокол судебного заседания 06 июля 2023 года, к участию в деле в качестве административных ответчиков привлечены Матвеев Юлия Валерьевна, Серебровская Дина Марковна (т.4 л.д. 45-49).

Представитель административных ответчиков Управления Росреестра по Санкт-Петербургу и Матвеев Ю.В. - Сергеева Н.М., действующая на основании доверенностей, в судебное заседание явилась, против удовлетворения административных исковых требований возражала по доводам,

изложенным в письменных возражениях (т.2 л.д.25-28), согласно которым все действия регистрирующего органа являлись законными, срок на обжалование принятых решений истцами пропущен.

Административный ответчик Серебровская Д.М. в суд не явилась, о месте и времени судебного заседания извещена, представила заявление, в котором просила отказать в удовлетворении исковых требований, рассмотреть дело в ее отсутствие (т.4 л.д.70).

Заинтересованное лицо Серегина М.В. в суд не явилась, доверила представлять свои интересы адвокату Афанасьеву Я.В., который в судебном заседании против удовлетворения административных исковых требований возражал по доводам, изложенным в письменных возражениях, просил применить срок давности (т.3 л.д.160-168).

Как следует из представленных возражений, вступившими в законную силу судебными актами установлено, что на момент совершения оспариваемых регистрационных действий существовала задолженность административных истцов по кредитным обязательствам перед банком; жилые помещения являлись предметом залога по кредитным обязательствам; при рассмотрении дела №2-283/2015 Куйбышевским районным судом административные истцы имели неисполненные обязательства перед банком; оба истца были достоверно осведомлены о залоге, принадлежащих им жилых помещений и обращении на них взыскания; задолженность перед банком была погашена за счет обращения взыскания на спорные жилые помещения.

Представитель заинтересованного лица ПАО «Транскапиталбанк» Елисейцева О.А., действующая на основании доверенности, в судебное заседание явилась, против удовлетворения административных исковых требований возражала по доводам, изложенным в письменных возражениях, просила применить срок давности (т.3 л.д.40-42).

Как следует из письменных возражений, 26 мая 2008 года между истцами и банком были заключены кредитные договоры, с изменением процентной ставки соглашением от 30.09.2008, с обеспечением по договорам залога, дополнительными соглашениями и закладными, нотариально удостоверенными. Предмет залога – квартиры. В связи с неисполнением обязательств банк обратился в Куйбышевский районный суд, решением которого по делу №2-283/15 была взыскана задолженность по кредитным договорам и обращено взыскание на предмет залога. По причине не реализации залоговых квартир с публичных торгов, имущество было оставлено банком за собой. На основании решения Василеостровского районного суда от 08.02.2018 истцы сняты с регистрационного учета и выселены из принадлежащих банку квартир. В настоящее время квартиры проданы банком и принадлежат третьим лицам. Доводы Соколянского А.Н. о якобы имевших место погашениях кредита были предметом исследования судов и отклонены. Санкт-Петербургским городским судом при рассмотрении апелляционной жалобы на решение суда по делу №2-283/15 были истребованы документы из Управления Рос реестра по Санкт-Петербургу, идентичность полученных по запросу суда документов, документам, представленным банком, установлена в судебном заседании 25

декабря 2015 года. Доводы истца, послужившие основанием для подачи настоящего иска основаны на ошибочном толковании норм права.

Заинтересованное лицо судебный пристав-исполнитель Василеостровского РОСП ГУФССП по Санкт-Петербургу Омарбеков Э.К. в суд не явился, о месте и времени судебного заседания извещен, доказательств уважительности причин неявки, ходатайств об отложении судебного заседания не представил (т.4 л.д.72).

Суд считает возможным рассмотреть административное дело в отсутствие не явившихся лиц.

В соответствии с частью 1 статьи 218 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ) гражданин, организация, иные лица могут обратиться в суд с требованиями об оспаривании решений, действий (бездействия) органа государственной власти, органа местного самоуправления, иного органа, организации, наделенных отдельными государственными или иными публичными полномочиями, должностного лица, государственного или муниципального служащего, если полагают, что нарушены или оспорены их права, свободы и законные интересы, созданы препятствия к осуществлению их прав, свобод и реализации законных интересов или на них незаконно возложены какие-либо обязанности.

Исходя из положений части 2 статьи 227 КАС РФ, суд удовлетворяет заявленные требования об оспаривании решения, действия (бездействия) органа государственной власти, должностного лица, государственного или муниципального служащего, если установит, что оспариваемое решение, действие (бездействия) нарушает права и свободы административного истца, а также не соответствует закону или иному нормативному правовому акту.

Выслушав доводы участников процесса, исследовав материалы дела суд приходит к выводу о том, что административные иски требования не подлежат удовлетворению исходя из следующего.

В силу статьи 1 Федерального закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Пунктом 1 статьи 1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (здесь и далее в редакции от 13.05.2008) установлено, что основанием возникновения ипотеки является, в том числе, договор о залоге недвижимого имущества.

В силу пункта 4 ст. 10 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» если в договоре об ипотеке указано, что права залогодержателя в соответствии со ст. 13 Закона №102-ФЗ удостоверяются закладной, вместе с таким договором в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, представляется закладная.

Согласно пункту 2 ст.23 Федерального закона №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» изменения и дополнения регистрационной записи об

ипотеке не допускаются, если права залогодержателя удостоверены закладной, за исключением случая, предусмотренного пунктом 6 статьи 13 настоящего Федерального закона.

В соответствии с положениями пункта 6 ст. 13 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» должник по обеспеченному ипотекой обязательству, залогодатель и законный владелец закладной по соглашению могут изменить ранее установленные условия закладной.

При заключении соглашения, указанного в пункте 6, и переводе долга по обеспеченному ипотекой обязательству в таком соглашении предусматривается либо внесение изменений в содержание закладной путем прикрепления к ней оригинала такого соглашения и указания должностным лицом органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, в тексте самой закладной на соглашение как на документ, являющийся неотъемлемой частью закладной, в соответствии с правилами части второй статьи 15 настоящего Федерального закона, либо аннулирование закладной и одновременно с этим выдача новой закладной, составленной с учетом соответствующих изменений (пункт 7 ст.13).

Таким образом, законом предусмотрены два различных способа изменения условий закладной:

- внесение изменений в содержание закладной путем прикрепления к ней оригинала такого соглашения, с внесением в текст закладной даты соглашения;
- аннулирование закладной с одновременной выдачей новой закладной.

Материалами дела установлено, что 26 мая 2008 между ОАО «Транскапиталбанк» и Соколянским А.Н. и Соколянкой Л.А. был заключен кредитный договор № 124-КФИ/08 и кредитный договор №125-КФИ/08, в соответствии с которыми банк обязался предоставить заемщику денежные средства (кредит), а заемщик возратить кредит и уплатить проценты за его пользование путем осуществления ежемесячных платежей (т.1 л.д.79-91, 92-104).

30 сентября 2008 года к кредитным договорам № 124-КФИ/08 и № 125-КФИ/08 заключены дополнительные соглашения №1, с изменениями процентной ставки за пользование кредитом (т.1 л.д. 213-214, 215-216).

26 мая 2008 года между ОАО «Транскапиталбанк» и Соколянским А.Н. в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору № 124-КФИ/08 заключен договор залога квартиры 294 в доме 55 по улице Наличной в Санкт-Петербурге (т.1 л.д.144-149), в обеспечение обязательств по кредитному договору №125-КФИ/08 - договор залога квартиры 295 в доме 55 по улице Наличной в Санкт-Петербурге (т.1 л.д.150-155).

26 мая 2008 года «залогодателем – должником» подписаны закладные (т.1 л.д.164-175, 176-180).

03 июня 2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области зарегистрированы закладная за

номером 78-78-01/228/2008-408 и закладная за номером 78-78-01/228/2008-457 (т.2 л.д.53-63, 64-74).

11 июня 2009 года заключено дополнительное соглашение №1 к договору залога №124-КФИ/08 от 26.05.2008 и дополнительное соглашение №1 к договору залога №125-КФИ/08 от 26.05.2008, в которых были указаны измененные условия кредитного договора. (т.1 л.д.156-157, 158-159).

11 июня 2009 года заключены соглашения об аннулировании закладных, подписанных 26 мая 2008 года. Стороны пришли к соглашению о подписании и подаче на государственную регистрацию новых закладных, удостоверяющих права первоначального залогодержателя на недвижимое имущество, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Наличная улица, дом 55, квартира 294 (т.1 л.д.162-163) и на недвижимое имущество, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Наличная улица, дом 55, квартира 295 (т.1 л.д.160-161).

10 июля 2009 года зарегистрированы новые закладные от 11.06.2009 с прекращением (аннулированием) первоначальных (т.2 л.д.75-85, 86-96).

14 июля 2009 года о данных обстоятельствах сообщается в уведомлении (т. 2 л.д.183-184).

На совершение указанных действий по регистрации Соколянскими были выданы нотариальные доверенности и дано согласие супругов (т.3 л.д.123-130).

Стороны избрали способ внесения изменений в закладную путем аннулирования старой и выдачи новой закладной. Каких-либо требований о заключении при этом соглашения об изменении содержания закладной и регистрации такого соглашения закон не содержал и не содержит.

Таким образом, поскольку заявителями были предоставлены новые закладные регистрирующим органом правомерно произведено аннулирование закладной и одновременно с этим выдача новой закладной, составленной с учетом соответствующих изменений, а в регистрации дополнительных соглашений отказано.

Соответственно, оснований для признания незаконными действий административных ответчиков по выдаче 10 июля 2009 года новых закладных, аннулированием первоначальных закладных без изменения их содержания и изменение в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в записях об ипотеках №78-78-01/0288/2008-408 от 03.06.2008 залог квартиры №294 и №78-78-01/0288/2008-457 от 03.06.2008 залог квартиры №295 по адресу: Санкт-Петербург, улица Наличная, дом 55 – не имеется.

Указание в новой закладной даты заключения соглашения 30 сентября 2008 года, вместо 11 июня 2009 года, как пояснила представитель банка, является опiskeй, поскольку 30 сентября 2008 года было составлено соглашение о внесении изменений в кредитный договор, а не в договор залога.

Довод иска об обязательном включении соглашения об аннулировании от 11.06.2009 в текст закладной несостоятелен, так как заключение данного соглашения не является обязательным для аннулирования закладной. Само по себе Соглашение об аннулировании не влияет на права и обязанности, а лишь подтверждает намерения сторон на подписание новой закладной, все существенные и необходимые условия кредитного и залогового обязательства

содержатся в закладной.

Основанием же для составления новых закладных послужили изменения в кредитных договорах №124-КФИ/08 и 125-КФИ/08 в связи с увеличением процентной ставки по кредиту - дополнительные соглашения от 30.09.2008 к кредитным договорам.

Данные обстоятельства не свидетельствует о наличии оснований для удовлетворения административных исковых требований о признании действий регистрирующего органа незаконными, поскольку закладная была лично подписана истцами и не оспаривалась.

Ввиду оформления сторонами новой закладной, в регистрации дополнительных соглашений к договорам залога было отказано на основании абз.2 п.1 ст. 20 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в редакции от 08.05.2009), согласно которому в государственной регистрации прав может быть отказано в случаях, если право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Соответственно, отказ в регистрации дополнительных соглашений к договорам залога не является основанием для признания оспариваемых действий незаконными, поскольку новые закладные были выданы, с аннулированием первоначальных, что соответствовало положениям закона.

27 мая 2015 года внеочередным Общим собранием акционеров ОАО «Транскапиталбанк» было принято решение об изменении наименования на Публичное акционерное общество «Транскапиталбанк».

В связи нарушением сроков внесения ежемесячных платежей по кредитным договорам и образовавшейся задолженностью ПАО «Транскапиталбанк» обратился в суд с иском к Соколянским о взыскании задолженности по кредитным договорам, обращении взыскания на заложенное имущество. Соколянские обратились со встречным иском.

Решением Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга от 01.07.2015 по делу №2-283/2015, дополнительным решением от 14.10.2015, с учетом определения об исправлении описки и арифметической ошибки, исковые требования ПАО «Транскапиталбанк» удовлетворены, в удовлетворении встречных исковых требования Соколянских к ПАО «Транскапиталбанк» о признании обязательства исполненным, прекращенными договоры залога отказано.

Наличие государственной регистрации ипотеки в отношении спорных объектов недвижимости было подтверждено в рамках рассматриваемого в суде споре, в ходе которого были исследованы все необходимые документы.

Решением Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга от 01.07.2015 по делу №2-283/2015, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 25.12.2015, (т.1 л.д. 29-64) установлено, что залоговые права банка в отношении недвижимого имущества подтверждаются договором о

залоге недвижимого имущества и закладной, зарегистрированными Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области:

- по Кредитному договору №124-КФИ/08: Договор о залоге недвижимого имущества №124-ДЗ/08-КФП от 26.05.2008, удостоверенный нотариально; Дополнительное соглашение №1 от 11.06.2009 к договору о залоге недвижимого имущества №124-ДЗ/08-КФИ от 26.05.2008; Закладная, выданная первоначальному залогодержателю 10 июля 2009 года, – ипотека зарегистрирована 03 июня 2008 года за номером 78-78-01/288/2008-408;
- по Кредитному договору №125-КФИ/08: Договор о залоге недвижимого имущества №125-ДЗ/08-КФП от 26.05.2008, удостоверенный нотариально; Дополнительное соглашение №1 от 11.06.2009 к договору о залоге недвижимого имущества №125-ДЗ/08-КФИ от 26.05.2008; Закладная, выданная первоначальному залогодержателю 10 июля 2009 года, – ипотека зарегистрирована 03 июня 2008 года за номером 78-78-01/288/2008-457.

В силу части 2 ст.64 КАС РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом по ранее рассмотренному гражданскому или административному делу либо по делу, рассмотренному ранее арбитражным судом, не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении судом другого административного дела, в котором участвуют лица, в отношении которых установлены эти обстоятельства, или лица, относящиеся к категории лиц, в отношении которой установлены эти обстоятельства.

С учетом установленных обстоятельств, доводы административных истцов о том, что договор ипотеки в результате действий по регистрации новой закладной с аннулированием старой стал ничтожным, отклоняются судом как необоснованные и противоречащие материалам дела.

Разрешая требование о признании незаконным прием и государственную регистрацию документов исполнительного производства с указанных в них предметом исполнения судебных актов Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга по делу №2-283/2015 – задолженность по кредитным платежам (кроме ипотеки) суд исходит из следующих обстоятельств.

Решением Василеостровского районного суда Санкт-Петербурга от 24.09.2018 по делу №2а-3948/2018 по иску Соколянско А.Н. к судебному приставу-исполнителю Василеостровского РОСП УФССП России по Санкт-Петербургу, УФССП России по Санкт-Петербургу об оспаривании действий, постановления, акта – отказано. Решение вступило в законную силу.

Обращаясь с данным административным иском Соколянский А.Н. просил признать действия судебного пристава – исполнителя по неисполнению решения Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга по делу №2-283/2015, постановление от 29.01.2016 и акты от 20.01.2017 передачи имущества на баланс взыскателя незаконными.

В обоснование требований истец заявлял, что исполнительные действия судебного пристава с указанием в документах на иной предмет исполнения,

нежели указанный в решении суда, свидетельствует о том, что исполнялось не данное решение суда.

Решением Василеостровского районного суда Санкт-Петербурга от 24.09.2018 по делу №2а-3948/2018 установлено, что на основании решения Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга от 01.07.2015 по делу №2-283/2015 в отношении каждого из должников выданы исполнительные листы, которые взыскателем предъявлены в подразделение службы судебных приставов Василеостровского района.

Постановлением судебного пристава-исполнителя от 29.01.2016 возбуждено исполнительное производство №4024/16/78001-ИП о взыскании долга, обращении взыскания на заложенное имущество в отношении должника Соколянского А.Н., постановлением от 29.01.2016 возбуждено исполнительное производство №4023/16/78001-ИП в отношении должника Соколянской Л.А.

Постановлением судебного пристава-исполнителя от 29.01.2016 данные исполнительные производства объединены в сводное с присвоением номера 4023/16/78001-СВ.

В данных постановлениях и последующих категория предмета исполнения указана как задолженность по кредитным платежам (кроме ипотеки).

Вместе с тем, суд указал, что оспариваемые административным истцом документы содержат полное указание на предмет исполнения, предусмотренный исполнительным документом, включающий как взыскание долга, так и обращение взыскания на заложенное имущество. Некорректное указание категории предмета исполнения не повлекло незаконности принятых ответчиком актов, не повлияло на процесс исполнения, а также на права и обязанности должника. Кроме того, постановлением судебного пристава – исполнителя от 10.09.2018 (в документе описка – указан 2016 год) внесены исправления в документы исполнительного производства с указанием на предмет исполнения – задолженность по кредитным платежам (ипотека).

Суд указал, что доводы иска являются надуманными, не влияют на законность оспариваемых документов (решений).

С учетом обстоятельств, установленных Василеостровским районным судом при принятии указанного решения, суд приходит к выводу о том, что, действия истцов, заявляющих требования с аналогичными основаниями в рамках настоящего процесса, направлены на переоценку выводов суда, изложенных в решении, вступившем в законную силу, что в силу положений процессуального законодательства является недопустимым.

Кроме этого, решением Василеостровского районного суда Санкт-Петербурга от 25.10.2018 по делу №2-3267/2018 в удовлетворении исковых требований Соколянского А.Н., Соколянской Л.А. к ПАО «Транскапиталбанк», ООО «Норд Вест Проект», судебному приставу-исполнителю Василеостровского РОСП УФССП Росси по Санкт-Петербургу Омарбекову М.А. о признании недействительными торгов, акта о передаче жилого помещения в собственность – отказано. Решение вступило в законную силу (т.1 л.д.129-138).

Судом было установлено, что реализация заложенного имущества не состоялась, взыскатель выразил согласие оставить нереализованное имущество за собой, в связи с чем постановлением судебного пристава-исполнителя от 20.01.2017 имущество передано взыскателю.

Решениями Василеостровского районного суда Санкт-Петербурга от 08.02.2018 по делу №2-421/2018 и по делу №2-422/2018 удовлетворены иски ПАО «Транскапиталбанк», Соколянский А.Н. и Соколянская Л.А. признаны утратившими право пользования жилыми помещениями, выселены из них. Решения вступили в законную силу 24 июля 2018 года (т.1 л.д.118-128).

20 января 2017 года составлены акты передачи имущества.

28 марта 2017 года судебный пристав-исполнитель постановил прекратить право собственности Соколянского А.Н. на квартиру по адресу: Санкт-Петербург, улица Наличная, дом 55, квартира 294, Соколинской Л.А. – на квартиру 295, произвести государственную регистрацию права собственности взыскателя ПАО «Транскапиталбанк» на данные квартиры.

Данные постановления направлены в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (т.2 л.д.97-179).

При таких обстоятельствах, оснований для вывода о незаконности принятия регистрирующим органом документов, направленных судебным приставом-исполнителем, не имеется.

Как установлено апелляционными определениями судебной коллегии по гражданским делам от 24.07.2018 при рассмотрении апелляционных жалоб на данные решения суда, право собственности ПАО «Транскапиталбанк» на указанные жилые помещения зарегистрировано в установленном порядке в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу 06 июля 2017 года.

В пункте 59 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2023 № 23 «О применении судами правил о залоге вещей» разъяснено, что если право на оставление предмета залога за собой реализуется после признания несостоявшимися публичных торгов, достаточными основаниями для регистрации права собственности залогодержателя в ЕГРН по смыслу абзаца второго пункта 5 статьи 350.2 ГК РФ, абзаца второго пункта 5 статьи 58 Закона об ипотеке, по общему правилу, являются протокол о признании повторных публичных торгов несостоявшимися, заявление залогодержателя об оставлении предмета ипотеки за собой и документ, подтверждающий направление заявления залогодателю, организатору торгов или судебному приставу-исполнителю.

Данные документы были представлены на государственную регистрацию (т.2, л.д. 120-134).

06 июля 2017 года закладные, выданные 10 июля 2009 года, аннулированы, регистрационные записи об ипотеках №78-78-01/0288/2008-408 от 03.06.2008 и №78-78-01/0288/2008-457 от 03.06.2008 погашены, произведена государственная регистрация права собственности ПАО «Транскапиталбанк», о чем внесены записи в реестр.

Таким образом, основания для признания незаконными аннулирование закладных, выданных 10 июля 2009 года; погашение 06 июля 2017 года регистрационных записей об ипотеках №78-78-01/0288/2008-408 от 03.06.2008 и №78-78-01/0288/2008-457 от 03.06.2008 и государственной регистрации права собственности ПАО «Транскапиталбанк» №78:06:0220601:2962-78/033/2017-4 от 06.07.2017 в отношении квартиры №294 и №78:06:0220601:2963-78/033/2017-4 от 06.07.2017 в отношении квартиры №295 по адресу: Санкт-Петербург, улица Наличная, дом 55 – отсутствуют.

В настоящее время собственником квартир 294 и 295 в доме 55 по улице Наличная в Санкт-Петербурге является Серегина М.В. Право собственности зарегистрировано 28 июля 2020 года.

Поскольку в ходе судебного разбирательства установлено, что 06 июля 2017 года собственником указанных объектов являлся ПАО «Транскапиталбанк», право которого зарегистрировано в установленном законом порядке, что не оспаривается ни ПАО «Транскапиталбанк», ни Серегиной М.В., оснований для признания государственной регистрации права собственности Серегиной М.В. незаконной не имеется.

27 января 2016 года Соколянские, через МФЦ, обратились в Управление Росреестра по Санкт-Петербургу с заявлением о выдаче документов из архива, в том числе копий кредитных договоров №124-КФИ/08 с приложением №1 и №125-КФИ/08 с приложением №1 (т.1 л.д.69-78).

Из объяснений административного ответчика следует, что данные заявления были исполнены, однако сведения о направлении документов не сохранились, в связи с тем, что прошло более семи лет. В доказательство исполнения обращения представлен скриншот экрана, который критически оценивается истцами (т.4 л.д.36-37).

Вместе с тем, вопреки доводам административного иска, при подаче в суд искового заявления истцами представлены копии кредитных договоров на 13 листах, прошитые, пронумерованные и заверенные Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу, с указанием на то, что данные копии выданы 12 февраля 2013 года.

При таких обстоятельствах, оснований для вывода о том, что заявление о выдаче документов не было исполнено не имеется.

Кроме этого, в ходе судебного разбирательства установлено, что начиная с 2015 года, при рассмотрении споров в отношении заложенного недвижимого имущества судами, с участием Соколянских, неоднократно исследовались основания проведения регистрационных действий. Документы истребовались и обозревались судебной коллегией по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда при рассмотрении апелляционных жалоб Соколянских на решение Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга по делу №2-283/2015 о взыскании задолженности по кредитам и обращении взыскания на спорные квартиры.

Как следует из представленных в материалы дела копий судебных запросов от 07.12.2015 и сопроводительного письма Управления Росреестра по Санкт-Петербургу копии интересующих коллегии документов были

направлены в суд (т.1 л.д.65-67). При этом апелляционная инстанция пришла к выводу о достаточности представленных и исследованных доказательств и оставила решение суда первой инстанции без изменения, а апелляционные жалобы Соколянских – без удовлетворения.

Являясь ответчиками по первоначальному иску и истцами по встречному иску в рамках указанного дела, Соколянские, в силу положений ст.35 ГПК РФ, не были лишены возможности знакомиться с материалами дела и снимать с него копии.

Доводы о непредставлении документов и необходимости истребования дополнительных документов у ответчика, являются необоснованными, поскольку в распоряжении истцов имеются копии документов, в том числе снятых ими при ознакомлении с реестровыми делами изъятыми правоохранительными органами у Росреестра.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что требования административных истцов о признании незаконными непредставление с 27 января 2016 года документов и сведений, послуживших основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним регистрационных записей об ипотеках №78-78-01/0288/2008-408 от 03.06.2008 и №78-78-01/0288/2008-457 от 03.06.2008, не имеется.

Таким образом, отсутствуют основания для признания незаконным ведение Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Единого государственного реестра недвижимости с внесенными записями об ипотеках №78-78-01/0288/2008-408 от 03.06.2008 и №78-78-01/0288/2008-457 от 03.06.2008, записями о праве собственности №78:06:0220601:2962-78/033/2017-4 от 06.07.2017 и №78:06:0220601:2963-78/033/2017-4 от 06.07.2017, записями о праве собственности №78:06:0220601:2962-78/033/2020-10 от 28.07.2020 и №78:06:0220601:2963-78/033/2020-9 от 28.07.2020, поскольку, как следует из материалов дела, действия по внесению сведений в реестры и решения по внесению указанных данных приняты уполномоченным государственным органом, на основании представленных документов в соответствии с установленной законом обязанностью по осуществлению государственного учета с соблюдением требований закона.

С учетом установленных обстоятельств, суд отказывает в удовлетворении административных исковых требований.

Кроме этого, в силу положений ст.219 КАС РФ если настоящим Кодексом не установлены иные сроки обращения с административным исковым заявлением в суд, административное исковое заявление может быть подано в суд в течение трех месяцев со дня, когда гражданину, организации, иному лицу стало известно о нарушении их прав, свобод и законных интересов (часть 1).

Пропуск срока обращения в суд без уважительной причины, а также невозможность восстановления пропущенного (в том числе по уважительной причине) срока обращения в суд является основанием для отказа в удовлетворении административного иска (часть 8).

В Определении Конституционного суда Российской Федерации от 21.12.2006 №576-О указано, что установление в законе общего срока исковой давности, то есть срока для защиты права по иску лица, право которого нарушено (статьи 195 - 196 ГК РФ), обусловлено необходимостью обеспечить стабильные и определенные отношения, сложившиеся между участниками гражданского оборота. Истечение срока исковой давности, о применении которого заявлено стороной в споре, само по себе является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске (пункт 2 статьи 199 ГК РФ). В этом случае принудительная (судебная) защита прав гражданина, независимо от того, имело ли место в действительности нарушение его прав, невозможна.

Аналогичное пункту 2 статьи 199 ГК РФ законоположение приведено в части 8 статьи 219 и части 5 статьи 138 КАС РФ, когда суд без исследования иных обстоятельств по делу, кроме причин пропуска срока, вправе отказать в удовлетворении иска.

Таким образом, с учетом приведенной выше правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, в случае, когда установленный законом срок на обращение в суд пропущен административным истцом без уважительных причин, принудительная (судебная) защита прав истца, независимо от того, имело ли место в действительности нарушение его прав, также невозможна.

Так, материалами дела установлено, что административным истцам о регистрации новых закладных было известно при их составлении и заключении соглашений по аннулированию старых, то есть не позднее 11 июня 2009 года, о предмете исполнения постановлений судебного пристава – не позднее 24 сентября 2018 года (дата принятия решения суда) Василеостровским районным судом Санкт-Петербурга об оспаривании действий пристава, о регистрации права собственности банка - не позднее 08 февраля 2018 года (дата принятия решения суда) при рассмотрении судом дела по искам о выселении Соколянских, а о том, что допущено оспариваемое бездействие по предоставлению запрашиваемых документов - не позднее 12 февраля 2016 года при получении копий запрашиваемых договоров, однако мер к восстановлению, нарушенных, по мнению административных истцов, прав предпринято не было. С настоящим административным иском Соколянские обратились в суд 10 января 2023 года, то есть со значительным пропуском процессуального срока.

Доводы административного иска о том, что об оспариваемых нарушениях истцам стало известно только при ознакомлении документов, изъятыми при проведении проверок ГСУ СК РФ по Центральному району Санкт-Петербурга суд оценивает критически и отклоняет их, поскольку они противоречат материалам дела.

Исходя из положений части 9 статьи 227 КАС РФ в случае признания действия (бездействия) незаконными вправе возложить на административных ответчиков, наделенных государственными или иными публичными полномочиями и совершивших оспоренное действие (бездействие) -

обязанность устранить допущенные нарушения или препятствия к осуществлению прав, свобод, реализации законных интересов граждан.

Вместе с тем, в ходе настоящего судебного разбирательства нарушений прав административных истцов действиями ответчиков не установлено.

Таким образом, не имеется и оснований для применения каких – либо способов восстановления права, в том числе, заявленных истцами, об обязанности государственный регистрирующий орган внести записи погашения записей и аннулировать записи ипотек от 03.06.2008 как датой 30 сентября 2008 года, так измененные 10 июля 2007 года, исключить записи о праве собственности ПАО «Транскапиталбанк» от 06.07.2017, аннулировать записи права собственности Сергиной М.В. от 28.07.2020.

Доводы административных истцов о том, что требование об аннулировании записей о государственной регистрации, заявленных в настоящем деле, подлежат рассмотрению в порядке гражданского судопроизводства, отклоняются судом, поскольку законом предусмотрен конкретный способ защиты нарушенных прав на недвижимое имущество в судебном порядке, а именно оспорено может быть зарегистрированное право при подаче иска к собственнику, при удовлетворении которого может быть аннулирована запись в реестре, а в данном конкретном иске оспариваются действия регистрирующего органа, в связи с чем данное требование рассмотрено как заявленный истцом способ восстановления нарушенного права в порядке административного судопроизводства, что не влияет на возможность оспаривания права в ином порядке, при наличии на то оснований.

Административным истцом Соколянским А.Н. представлены ходатайства о признании недопустимыми доказательствами новых закладных от 11.06.2009, документов исполнительного производства Василеостровского РОСП ГУ ФССП РФ Санкт-Петербурга (т.3 л.д.73-75) и выписки по счету Соколянского А.Н. (т.3 л.д.131-133).

Суд считает, что данные ходатайства не подлежат удовлетворению, исходя из следующего.

В силу части 1 ст.61 КАС РФ доказательства являются допустимыми, если они отвечают требованиям, указанным в статье 59 настоящего Кодекса.

Согласно положениям статьи 59 КАС РФ доказательствами по административному делу являются полученными в предусмотренном настоящим Кодексом и другими федеральными законами порядке сведения о фактах, на основании которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения административного дела.

В качестве доказательств допускаются в том числе письменные доказательства.

Представленные письменные доказательства - закладные от 11.06.2009 и документы исполнительного производства Василеостровского РОСП ГУ ФССП РФ Санкт-Петербурга, получены в установленном законом порядке, содержат сведения об обстоятельствах, имеющих значение для административного дела,

достоверность документов не вызывает сомнений, копии не имеют различий по своему содержанию, что соответствует требованиям ст.59 и ст.70 КАС РФ, устанавливающей требования к письменным доказательствам.

Доказательство – выписка по счету Соколянского А.Н. (т.1 л.д.217-232) представлена в суд в качестве приложения к иску, судом не истребовалась, ответчиками или заинтересованными лицами в качестве доказательства не заявлялась, была предметом исследования иных судов. По заявленному иску данная выписка не является относимым доказательством, поскольку не имеет значения для рассмотрения и разрешения настоящего административного дела.

Доводы административных истцов о том, что не были исследованы списания со счета по договорам и том, что при рассмотрении дела Куйбышевским районным судом Санкт-Петербурга по делу №2-283/2015 истцы не имели неисполненных денежных обязательств не имеют правового значения для рассматриваемого дела.

Данные, как и иные доводы административных истцов сводятся к переоценке ранее принятых судебных актов и направлены, по своей сути, на пересмотр ранее принятых решений, с которыми Соколянские не согласны, что в соответствии с положениями ст.64 КАС РФ, не предусмотрено законом.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.175-180 КАС РФ, суд

Р Е Ш И Л:

в удовлетворении административных исковых требований Соколянского Андрея Николаевича, Соколянской Ларисы Александровны к Управлению Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, государственному регистратору Матвеевко Юлии Валерьевне, Серебровской Дине Марковне о признании незаконными:

- выдачу 10 июля 2009 года новых закладных, аннулированием первоначальных закладных и изменения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей об ипотеках №78-78-01/0288/2008-408 от 03.06.2008 залог квартиры №294 и №78-78-01/0288/2008-457 от 03.06.2008 залог квартиры №295 по адресу: Санкт-Петербург, улица Наличная, дом 55;
- прием и государственную регистрацию документов исполнительного производства от 29.01.2016 №4023/16/78001-ИП, от 29.01.2016 №4024/16/78001-ИП, сводное производство от 29.01.2016 №4023/16/78001-СВ Василеостровского РОСП ГУ ФССП РФ Санкт-Петербурга;
- аннулирование закладных, выданных 10 июля 2009 года; погашение 06 июля 2017 года регистрационных записей об ипотеках №78-78-01/0288/2008-408 от 03.06.2008 и №78-78-01/0288/2008-457 от 03.06.2008 и государственной регистрации права собственности ПАО «Транскапиталбанк» №78:06:0220601:2962-78/033/2017-4 от 06.07.2017 в отношении квартиры №294 и №78:06:0220601:2963-78/033/2017-4 от 06.07.2017 в отношении квартиры №295 по адресу: Санкт-Петербург, улица Наличная, дом 55;

- государственную регистрацию права собственности Серegiной Марины Владимировны от 28.07.2020 в отношении квартиры №294 и в отношении квартиры №295 по адресу: Санкт-Петербург, улица Наличная, дом 55;
- непредставление с 27 января 2016 года документов и сведений, послуживших основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним регистрационных записей об ипотеках №78-78-01/0288/2008-408 от 03.06.2008 и №78-78-01/0288/2008-457 от 03.06.2008;
- ведение Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Единого государственного реестра недвижимости с внесенными записями об ипотеках №78-78-01/0288/2008-408 от 03.06.2008 и №78-78-01/0288/2008-457 от 03.06.2008, записями о праве собственности №78:06:0220601:2962-78/033/2017-4 от 06.07.2017 и №78:06:0220601:2963-78/033/2017-4 от 06.07.2017, записями о праве собственности №78:06:0220601:2962-78/033/2020-10 от 28.07.2020 и №78:06:0220601:2963-78/033/2020-9 от 28.07.2020;

об обязанности Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Санкт-Петербургу:

- внести датой 30 сентября 2008 года записи погашения записей и аннулировать записи ипотек №78-78-01/0288/2008-408 от 03.06.2008 и №78-78-01/0288/2008-457 от 03.06.2008;
- исключить записи о праве собственности ПАО «Транскапиталбанк» №78:06:0220601:2962-78/033/2017-4 от 06.07.2017 и №78:06:0220601:2963-78/033/2017-4 от 06.07.2017;
- аннулировать записи права собственности Серegiной Марины Владимировны №78:06:0220601:2962-78/033/2020-10 от 28.07.2020 и №78:06:0220601:2963-78/033/2020-9 от 28.07.2020;
- аннулировать записи по ипотекам №78-78-01/0288/2008-408 от 03.06.2008 залог квартиры №294 и №78-78-01/0288/2008-457 от 03.06.2008 залог квартиры №295 по адресу: Санкт-Петербург, улица Наличная, дом 55 - ОТКАЗАТЬ.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд путем подачи апелляционной жалобы через Смольнинский районный суд Санкт-Петербурга в течение месяца со дня принятия судом решения в окончательной форме.

Мотивированное решение суда составлено 03 августа 2023 года.

Судья



А.Г. Бондарь

