



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КАД22-1-К4

## КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

20 апреля 2022 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Абакумовой И.Д.,  
судей Калининой Л.А. и Николаевой О.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело по кассационной жалобе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю на решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 22 ноября 2019 г., кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 26 января 2021 г. по делу № 2а-8384/2019 по административному исковому заявлению Панфилова А.В. к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю об оспаривании действий.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Калининой Л.А., объяснения представителя Управления Росреестра по Краснодарскому краю Хизбулаевой К.Х., поддержавшей доводы кассационной жалобы, возражения представителя Панфилова А.В. Добродомовой Н.А., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

### **у с т а н о в и л а :**

Панфилов А.В. обратился в суд с административным исковым заявлением о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по

Краснодарскому краю об отказе в государственной регистрации земельного участка и объекта незавершенного строительства.

Решением Ленинского районного суда г. Краснодара от 22 ноября 2019 г. административное исковое заявление удовлетворено, оспариваемый отказ признан незаконным с возложением обязанности на Управление Росреестра исключить записи об ипотеке от 11 декабря 2018 г. № [REDACTED] и № [REDACTED] в пользу банка.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 16 июля 2020 г. решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 22 ноября 2019 г. отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении административного иска отказано.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 26 января 2021 г. апелляционное определение отменено, решение суда первой инстанции оставлено в силе.

Удовлетворяя заявленное требование, суд первой инстанции исходил из того, что право залога прекратилось на основании пункта 7.1 договора залога недвижимости (ипотеки), поэтому в силу статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации отсутствовали основания для сохранения записи об ипотеке.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении административного искового требования, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о законности оспариваемого решения административного ответчика ввиду отсутствия заявления залогодержателя о погашении записи об ипотеке.

Суд кассационной инстанции, отменяя апелляционное определение, оставляя в силе решение суда первой инстанции, исходил из отсутствия претензий банка к административному истцу в связи с окончанием срока действия договора залога, указав, что формальное отсутствие совместного заявления залогодателя и залогодержателя влияет на имущественные права административного истца как собственника обременённых объектов недвижимости и препятствует распоряжению данным имуществом.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Управление Росреестра по Краснодарскому краю просит отменить принятые по делу судебные акты первой и кассационной инстанций, оставив в силе апелляционное определение, ссылаясь на нарушение судами норм материального права.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 3 декабря 2021 г. административное дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 14 марта 2022 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Согласно статье 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии с частями 11, 12 и 13 статьи 53 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Регистрационная запись об ипотеке погашается по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», а также по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом.

Погашение регистрационной записи об ипотеке и внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о прекращении ипотеки не являются действиями, признаваемыми государственной регистрацией прав.

Особенности государственной регистрации ипотеки могут устанавливаться Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

В силу части 1 статьи 25 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», если иное не предусмотрено федеральным законом или данной статьей, регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трёх рабочих дней с момента поступления в орган регистрации прав в случае, если не выдана закладная: совместного заявления залогодателя и залогодержателя; заявления залогодержателя.

Регистрационная запись об ипотеке погашается также по решению суда или арбитражного суда о прекращении ипотеки в порядке, предусмотренном упомянутой статьей.

Таким образом, истечение срока договора залога является основанием для прекращения договорных обязательств между залогодержателем и залогодателем, однако факт истечения срока договора не может являться самостоятельным основанием для погашения записи об ипотеке, поскольку в силу публично-правового характера регистрируемых залоговых отношений для них предусмотрен особый порядок, указанный в Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Согласно пункту 4 статьи 29 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» орган регистрации прав при отсутствии оснований для возврата представленных заявлений о государственном кадастровом учёте и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов без рассмотрения осуществляет одно из следующих действий: уведомляет о прекращении государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации

прав - при наличии заявления о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Из материалов дела следует, что между Панфиловым А.В. и КБ «Газтрансбанк» заключён договор залога недвижимости (ипотеки) № 18/00008-Л/00018-Л/00035-Л/00041 – Л/00123/0019-Г/Л (далее - договор залога), согласно которому административный истец, являясь залогодателем, обеспечивал надлежащее исполнение обязательств ООО «Аквamarin» по кредитным договорам, заключенным между обществом и банком.

Предметом договора залога являлись объекты недвижимости, принадлежащие Панфилову А.В., а именно земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: г. [REDACTED] округ, и объект незавершенного строительства, площадью 359 кв.м (степень готовности - 56%), с кадастровым номером [REDACTED], расположенный в [REDACTED] округе г. [REDACTED], которые он передаёт залогодержателю – КБ «Газтрансбанк» в залог, для обеспечения надлежащего исполнения обязательств общества перед банком.

Согласно пункту 7.1 договора залога договор прекращается надлежащим исполнением обязательств заёмщиком (обществом) по договорам и соглашениям, заключённым между обществом и банком, либо 29 декабря 2018 г. – в зависимости от того, что наступит ранее.

В январе 2019 г. Панфилов А.В. обратился в регистрирующий орган с заявлением о прекращении ограничения (обременения) в отношении принадлежащих ему объектов недвижимости, однако регистрирующий орган приостановил совершение регистрационных действий. Истцу предложено представить заявление от банка о погашении записи об ипотеке.

Поскольку в регистрирующий орган заявление банка либо совместное заявление залогодателя и залогодержателя, подтверждающие отсутствие задолженности Панфилова А.В. перед КБ «Газтрансбанк» и погашении записи об ипотеке, не поступило, административный ответчик обосновано принял решение отказать в прекращении ограничения (обременения) в отношении имущества истца в соответствии с требованиями законодательства о государственной регистрации.

При таких обстоятельствах выводы судов первой и кассационной инстанций о признании незаконным отказа регистрирующего органа в отсутствие соответствующего заявления от залогодержателя являются ошибочными.

В то же время Судебная коллегия считает обоснованными и разумными выводы суда первой и кассационной инстанций о возложении обязанности на регистрирующий орган исключить записи об ипотеке от 11 декабря 2018 г. № [REDACTED] и № [REDACTED] в пользу Банка.

Так, из материалов дела усматривается, что в связи с прекращением действия договора о залоге недвижимости от 31 августа 2018 г. Панфилов А.В. уведомил КБ «Газтрансбанк» об утрате им права залога по договору залога с предложением предоставить в регистрирующий орган

соответствующее подтверждение. Залогодержатель длительное время уклонялся от представления подтверждения. Однако в период рассмотрения Четвёртым кассационным судом общей юрисдикции настоящего дела суд располагал достоверными и актуальными сведениями о том, что залогодержатель претензий по договорам залога недвижимости (ипотеки) к залогодателю Панфилову А.В. не имеет в связи с окончанием срока действия договора залога от 29 декабря 2018 г. согласно пункту 7.1 Договора о залоге (л.д. 221).

Таким образом, поскольку препятствия для регистрационных действий об исключении записей об ипотеке, которые могли бы повлиять на исход административного дела, устранены, оснований для отмены обжалуемых судебных актов в этой части решения у Судебной коллегии не имеется.

Исходя из изложенного, руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**о п р е д е л и л а :**

решение Ленинского районного суда г.Краснодара от 22 ноября 2019 года и кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 26 января 2021 г. изменить, исключив из резолютивной части решения Ленинского районного суда г. Краснодара от 22 ноября 2019 г. указание о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 15 апреля 2019 г. об отказе в осуществлении государственной регистрации о прекращении ограничения (обременения).

Решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 22 ноября 2019 г. в части обязанности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю об исключении записей об ипотеке от 11 декабря 2018 г. № [REDACTED] и № [REDACTED] в пользу Банка – оставить без изменения.

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]