

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

13 апреля 2023 года

адрес

Симоновский районный суд адрес в составе председательствующего судьи Армяшиной Е.А., при секретаре фио, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению Банк ВТБ (ПАО) к фио, фио, фио о признании незаконным погашения записи об ограничении (обременении) права, восстановлении ипотеки, обращении взыскания на заложенное имущество, взыскании судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец Банк ВТБ (ПАО) обратился в суд с иском к ответчикам фио, фио, фио, в котором просит признать незаконным погашение записи № 77-77-18/024/2011-129 от 26.04.2011 об ограничении (обременении) права: ипотека по Договору № 2744-ДЗ/4 от 19.04.2011 о залоге прав требования, вытекающих из договора участия в долевом строительстве № 0344-001/10-ВAB от 17.11.2010 в отношении объектов недвижимого имущества:

- жилого помещения, кадастровый номер 77:06:0003008:7000, площадью 133,8 кв.м. расположенного по адресу: адрес;

- жилого помещения, кадастровый номер 77:06:0003008:7003, площадью 131,3 кв.м. расположенного по адресу: адрес.

Восстановить ипотеку в пользу Банка ВТБ (ПАО) по Договору № 2744-ДЗ/4 от 19.04.2011 о залоге прав требования, вытекающих из договора участия в долевом строительстве № 0344-001/10-ВAB от 17.11.2010 в отношении объектов недвижимого имущества:

- жилого помещения, кадастровый номер 77:06:0003008:7000, площадью 133,8 кв.м. расположенного по адресу: адрес;

- жилого помещения, кадастровый номер 77:06:0003008:7003, площадью 131,3 кв.м. расположенного по адресу: адрес.

Обратить взыскание в пользу истца Банка ВТБ (ПАО) на заложенное имущество:

- жилое помещение, кадастровый номер 77:06:0003008:7000, площадью 133,8 кв.м. расположенного по адресу: адрес, путем его реализации с публичных торгов, установив начальную продажную стоимость в размере сумма;

- жилое помещение, кадастровый номер 77:06:0003008:7003, площадью 131,3 кв.м. расположенного по адресу: адрес, путем его реализации с публичных торгов, установив начальную продажную стоимость в размере сумма

Взыскать с фио в пользу банка ВТБ (ПАО) расходы по уплате государственной пошлины в размере сумма

Мотивируя заявленные требования тем, что между банком ВТБ (ПАО) и ООО «Пересвет-Реал Эстейт» (далее - ООО «Эстейт») были заключены кредитные соглашения: кредитное соглашение № 2419 от 23.11.2009 (кредитная линия)

с лимитом выдачи по кредитной линии сумма Окончательный срок возврата кредита – 01.04.2018 установлен дополнительным соглашением № 8 от 25.11.2016. денежные средства в размере сумма поступили 30.11.2009 на расчетный счет ООО «Эстейт» в полном объеме;

кредитное соглашение № 2744 от 19.04.2011 (кредитная линия) с лимитом выдачи кредитной линии сумма Окончательный срок возврата кредита – 01.04.2018 установлен дополнительным соглашением № 7 от 25.11.2016. Денежные средства в размере сумма поступили 28.04.2011 на расчетный счет ООО «Эстейт»; кредитное соглашение

№ 2911 от 23.12.2011 (кредитная линия) с лимитом выдачи по кредитной линии сумма Окончательный срок возврата кредита – 15.12.2017 установлен дополнительным соглашением № 10 от 01.09.2017. Денежные средства в размере сумма были перечислены на расчетный счет ООО «Эстейт» 26 платежами (траншами) в период с 05.03.2012 по 07.12.2017. Согласно п. 3.2 кредитных соглашений целью кредитной линии являлась оплата цены по договорам долевого участия в строительстве объекта: офисно-жилого комплекса с детской дошкольной группой и подземной стоянкой ЖК «Версис», находящийся по адресу: адрес. Застройщиком данного объекта являлся АО «Пересвет -Инвест». ООО «Эстейт» использовало кредитные средства на приобретение прав на недвижимое имущество согласно целям кредитных соглашений, заключив с АО «Пересвет -Инвест» (застройщиком) в 2009-2017 следующие договоры участия в долевом строительстве объекта ЖК «Версис»: ДДУ №0344-01/10-ВАВ от 17.11.2010; ДДУ № 0323-03/09-ВАВ от 25.09.2009; ДДУ № 0009-01/10-ВАВ от 11.02.2010; ДДУ № 0106-01/11-ВАВ от 16.06.2011; ДДУ № 0563-03/09-ВАВ от 18.09.2009; ДДУ №0071-01/17/ПИ НП-1-ВАВ от 24.07.2017; ДДУ № 0072-01/17/ПИ НП-2-ВАВ от 24.07.2017; ДДУ №0074-01/17/ПИ НП-4-ВАВ от 24.07.2017. Предметом указанных договоров участия в долевом строительстве в редакции дополнительных соглашений являлись 55 квартир и 3 нежилых помещения, строящиеся АО «Пересвет -Инвест» на объекте ЖК Версис». 30.12.2017 объект ЖК «Версис» введен в эксплуатацию на основании Разрешения Комитета государственного строительного надзора адрес (Мосгосстройнадзор) по делу № 23473 на ввод объекта в эксплуатацию, выданного застройщику АО «Пересвет - Инвест». В обеспечение исполнения кредитных обязательств 19.04.2011 между истцом и ООО «Эстейт» был заключен договор №2744-ДЗ/4 о залоге прав требования, вытекающих из договора долевого участия в строительстве №0344-01/10-ВАВ от 17.11.2010, право ипотеки зарегистрировано УФСР России по адрес 26.04.2011, регистрационная запись №77-77-18/024/2011-129. Согласно п. 2.9 Договора залога № 2744-ДЗ/4, залогодатель гарантировал, что предмет залога не находится под арестом (ограничением), запрещением, а также не обременен какими-либо обязательствами перед третьими лицами, в отношении предмета залога отсутствуют споры. Согласно перечню в приложении № 2 к Договору залога № 2744-ДЗ/4 (в ред. дополнительного соглашения № 12 от 03.02.2016), в залог Банка ВТБ (ПАО) переданы права на квартиры в ЖК «Версис» с номерами №№ 237, 240. Договором залога предусмотрена возможность уступки ООО «Эстейт» прав требования залогодателя, вытекающих их ДДУ. Согласно п. 2.12 Договора залога

№ 2744-ДЗ/4 при уступке прав требования залогодателя, вытекающих из ДДУ как в отношении всех объектов долевого строительства, так и в отношении каждого объекта долевого строительства отдельно, ином распоряжении правами требования по договору, залога права Банка ВТБ (ПАО) следует за предметом залога его соответствующей частью. 11.05.2018 Банк ВТБ (ПАО) обратился к заемщику ООО «Эстейт» с требованием № 430/301200 об оплате просроченной задолженности в связи с неисполнением обязательства по кредитным соглашениям с декабря 2016.

В установленный срок ООО «Эстейт» свои обязательства не исполнил, долг не возвратил. 27.03.2018 в отношении залогодателя ООО «Эстейт» Арбитражным судом адрес возбуждено дело о несостоятельности (банкротстве) № А41-20380/2018, 11.12.2019 Решением Арбитражного суда адрес должник признан банкротом, в отношении него открыта процедура

конкурсного производства. Банк ВТБ (ПАО) является конкурсным кредитором должника на основании Определения Арбитражного суда адрес от 08.02.2019, размер задолженности ООО «Эстейт» по Кредитным соглашениям перед Банком ВТБ (ПАО) составляет сумма

01.12.2017 между ООО «Эстейт» и фио. были заключены Договор уступки права требования (цессии) № 0016-05/17/237-BAВ по ДДУ № 0344-01/10-BAВ от 17.11.2010 и Договор уступки права требования (цессии) № 0017-05/17/240-BAВ по ДДУ № 0344-01/10-BAВ от 17.11.2010.

В силу п. 1.2 Договора уступки прав ООО «Эстейт» передает фио в полном объеме права требования на получение от Застройщика АО «Пересвет - Инвест» после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию ЖК «Версис» в части отдельной трехкомнатной квартиры с условным номером на площадке 237, в секции 3 на 22 этаже в ЖК «Версис».

Согласно выписке ЕГРН 14.12.2018 за фио зарегистрировано право собственности на квартиру № 237 расположенную по адресу: адрес, рег. запись УФРС России по Москве № 77:06:0003008:7000-77/009/2018-1.

В силу п.1.2 Договора уступки прав ООО «Эстейт» передает фио. в полном объеме права требования на получение от Застройщика АО «Пересвет - Инвест» после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию ЖК «Версис» в части отдельной трехкомнатной квартиры с условным номером на площадке 240, в секции 3 на 23 этаже в ЖК «Версис».

Согласно выписке ЕГРН 14.12.2018 за фио зарегистрировано право собственности на квартиру № 240, расположенную по адресу: адрес, рег. запись УФРС России по Москве № 77:06:0003008:7003-77/009/2018-1.

По мнению Банка ВТБ (ПАО) квартиры № 237 и № 240 находятся в залоге Банка ВТБ (ПАО) по кредитным обязательствам ООО «Эстейт», которые до настоящего времени не исполнены ООО «Эстейт», в связи с чем истец вынужден обратиться в суд.

Представитель Банка ВТБ (ПАО) в судебное заседание явился, исковые требования поддержал в полном объеме по доводам иска, просил удовлетворить.

Ответчик фио в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, свои интересы доверил представителю - фио, которая в судебном заседании возражала против удовлетворения заявленных требований по доводам, изложенным в письменных возражениях, просила в иске отказать, также заявила о пропуске срока исковой давности.

Ответчик фио в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, свои интересы доверил представлять представителю, который в судебном заседании возражал против удовлетворения заявленных требований по доводам, изложенным в письменных возражениях, просил в иске отказать, также заявил о пропуске срока исковой давности.

Ответчик фио в судебное заседание не явилась, о дате, времени и месте судебного разбирательства извещена надлежащим образом, свои интересы доверила представлять представителю, который в судебном заседании возражал против удовлетворения заявленных требований по доводам, изложенным в письменных пояснениях, просил в иске отказать.

Третье лицо ООО «Пересвет-Реал Эстейт» (ООО «Эстейт») в лице конкурсного управляющего - фио, в судебное заседание не явилось, о дате, времени и месте судебного разбирательства извещено надлежащим образом, причины неявки в суд не известны.

Третье лицо Управление Росреестра по адрес в судебное заседание не явилось, о дате, времени и месте судебного разбирательства извещено надлежащим образом, представило отзыв на иск.

Третье лицо фио в судебное заседание не явилась, о дате, времени и месте судебного разбирательства извещена надлежащим образом, причины неявки в суд не известны.

Третье лицо фио в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, причины неявки в суд не известны.

Третье лицо фио в судебное заседание не явилась, о дате, времени и месте судебного разбирательства извещена надлежащим образом, свои интересы доверила представлять представителю, который в судебном заседании возражал против удовлетворения заявленных требований по доводам, изложенным в письменных пояснениях, просил в иске отказать.

Третье лицо фио в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, свои интересы доверил представлять представителю, который в судебном заседании возражал против удовлетворения заявленных требований по доводам, изложенным в письменных пояснениях, просил в иске отказать.

Суд, руководствуясь ст. 167 ГПК РФ, считает возможным рассмотреть дело при данной явке.

Суд, выслушав доводы сторон, исследовав письменные материалы дела, оценив представленные доказательства в их совокупности, приходит к следующему.

Исходя из требований [ст. 334 ГК РФ](#), в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно с изъятиями, установленными законом. При этом право залога возникает с момента заключения договора о залоге, а в отношении залога имущества, которое подлежит передаче залогодержателю, с момента передачи этого имущества, если иное не предусмотрено договором о залоге (ч. 1 [ст. 341 ГК РФ](#)).

В соответствии со ст.1 Федерального закона РФ от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», к залогоу недвижимого имущества, возникающему на основании федерального закона, соответственно применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, если федеральным законом не установлено иное.

В силу п. 5 ст. 5 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», правила об ипотеке недвижимого имущества применяются также к залогоу прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям Федерального [закона](#) от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии с п.1 ст. 50 Федерального закона РФ от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», залогодержатель вправе обратиться с иском на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статьях 3 и 4 настоящего Федерального закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

Согласно п. 1 ст. [353 ГК РФ](#) в случае перехода прав на заложенное имущество от залогодателя к другому лицу в результате возмездного или безвозмездного отчуждения этого имущества (за исключением случаев, указанных в пп. 2 п. 1 ст. [352](#) и ст. [357 ГК РФ](#)) либо в порядке универсального правопреемства залог сохраняется.

Согласно положениям ст. 352 ГК РФ, залог прекращается: 1) с прекращением обеспеченного залогом обязательства; 2) если заложенное имущество возмездно приобретено [лицом](#), которое не знало и не должно было знать, что это имущество является предметом залога; 3) в случае гибели заложенной вещи или прекращения заложенного права, если

залогодатель не воспользовался правом, предусмотренным п. 2 ст. 345 настоящего Кодекса; 4) в случае реализации заложенного имущества в целях удовлетворения требований залогодержателя в порядке, установленном законом, в том числе при оставлении залогодержателем заложенного имущества за собой, и в случае, если он не воспользовался этим правом (п. 5 ст. 350.2); 5) в случае прекращения договора залога в порядке и по основаниям, которые предусмотрены законом, а также в случае признания договора залога недействительным; 6) по решению суда в случае, предусмотренном п.3 ст.343 настоящего Кодекса; 7) в случае изъятия заложенного имущества (статьи 167, 327), за исключением случаев, предусмотренных п.1 ст.353 настоящего Кодекса; 8) в случае реализации заложенного имущества в целях удовлетворения требований предшествующего залогодержателя (п. 3 ст. 342.1); 9) в случаях, указанных в п. 2 ст. 354 и ст. 355 настоящего Кодекса; 10) в иных случаях, предусмотренных законом или договором.

Подпунктом 2 п.1 ст. 352 ГК РФ в редакции Федерального закона от 21.12.2013 №367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую ГК РФ и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) РФ», действующего с 01.07.2014, предусмотрено, что залог прекращается, если заложенное имущество возмездно приобретено лицом, которое не знало и не должно было знать, что это имущество является предметом залога.

В силу п.п. 1 и 3 ст. 3 вышеуказанного закона и разъяснений, содержащихся в Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2015) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.03.2015, вопрос №4) подп. 2 п.1 ст. 352 ГК РФ применяется к сделкам по отчуждению заложенного имущества, которые совершены после 01.07.2014, к сделкам, совершенным до указанной даты, применяется ранее действовавшее законодательство с учетом сложившейся практики его применения.

Из положений приведенных норм и других положений гражданского законодательства о добросовестности следует, что поведение приобретателя заложенного имущества может быть оценено как добросовестное в зависимости от того, знал он или нет, а также мог знать или нет о том, что приобретает имущество, обремененное залогом.

Добросовестным может считаться приобретение, соединенное с отсутствием у приобретателя как достоверных сведений о нелегитимности сделки по отчуждению имущества (не знал), так и оснований сомневаться в ее легитимности, очевидных для всякого нормального участника гражданского оборота исходя из общих представлений о требуемых от него заботливости и осмотрительности и с учетом обстоятельств, в которых совершается сделка (не мог знать). При этом добросовестность нового собственника может быть установлена из обстоятельств приобретения заложенного имущества, исходя из которых покупатель должен был предположить, что он приобретает имущество, находящееся в залоге.

В п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации №10, Пленума ВАС Российской Федерации №22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что приобретатель признается добросовестным, если докажет, что при совершении сделки он не знал и не должен был знать о неправомерности отчуждения имущества продавцом, в частности, принял все разумные меры для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества.

Как установлено судом и следует из материалов дела, между банком ВТБ (ПАО) и ООО «Эстейт» были заключены кредитные соглашения:

№ 2419 от 23.11.2009 с лимитом выдачи по кредитной линии сумма; кредитное соглашение № 2744 от 19.04.2011 с лимитом выдачи кредитной линии

сумма; кредитное соглашение № 2911 от 23.12.2011 с лимитом выдачи по кредитной линии сумма

Денежные средства в размере сумма были перечислены на расчетный счет ООО «Эстейт» 26 платежами (траншами) в период с 05.03.2012 по 07.12.2017.

Согласно п. 3.2 кредитных соглашений целью кредитной линии являлась оплата цены по договорам долевого участия в строительстве объекта: офисно-жилого комплекса с детской дошкольной группой и подземной стоянкой ЖК «Версис», находящийся по адресу: адрес. Застройщиком данного объекта являлся АО «Пересвет -Инвест». ООО «Эстейт» использовало кредитные средства на приобретение прав на недвижимое имущество согласно целям кредитных соглашений, заключив с АО «Пересвет -Инвест» (застройщиком) в 2009-2017 следующие договоры участия в долевом строительстве объекта ЖК «Версис»: ДДУ №0344-01/10-ВАВ от 17.11.2010; ДДУ № 0323-03/09-ВАВ от 25.09.2009; ДДУ № 0009-01/10-ВАВ от 11.02.2010; ДДУ № 0106-01/11-ВАВ от 16.06.2011; ДДУ № 0563-03/09-ВАВ от 18.09.2009; ДДУ №0071-01/17/ПИ НП-1-ВАВ от 24.07.2017; ДДУ № 0072-01/17/ПИ НП-2-ВАВ от 24.07.2017; ДДУ №0074-01/17/ПИ НП-4-ВАВ от 24.07.2017.

Предметом указанных договоров участия в долевом строительстве в редакции дополнительных соглашений являлись 55 квартир и 3 нежилых помещения, строящиеся АО «Пересвет -Инвест» на объекте ЖК «Версис». В обеспечение исполнения кредитных обязательств между истцом и ООО «Эстейт» был заключен ряд договоров залога прав требования, вытекающих из вышеуказанных договоров долевого участия в строительстве, в том числе: договор о залоге прав требования, вытекающих из договора участия в долевом строительстве № 2662-ДЗ/1 в редакции дополнительных соглашений; договор о залоге прав требования, вытекающих из договора участия в долевом строительстве № 2744-ДЗ/4, в редакции дополнительных соглашений.

22.05.2014 между ООО «Эстейт» и фиио был заключен договор уступки права требования (цессии) №0696-05/14/237-ВАВ.

В силу п. 1.2 вышеуказанного договора уступки права требования (цессии) застройщик обязуется в предусмотренный договором участия в долевом строительстве срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить «Офисно-жилой комплекс», расположенный по строительному адресу: адрес, адрес (угол адрес) (адрес) (далее «Офисно-жилой комплекс») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Офисно-жилого комплекса, передать участнику долевого строительства объекты долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором участия в долевом строительстве цену и принять объекты долевого строительства, - при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Офисно-жилого комплекса.

Согласно настоящему договору, «участник долевого строительства» передает «приобретателю прав» в полном объеме права требования на получение от застройщика, после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Офисно-жилого комплекса, в отношении объекта долевого строительства в виде отдельной трехкомнатной квартиры с условным номером на площадке 237 площадью (включая площади балконов, лоджий, веранд, террас, подсчитываемых с учетом понижающих коэффициентов (СНиП 2.08.01-89*)) 148,3 кв.м. расположенной в секции 3 на 22 этаже в Офисно-жилом комплексе и доли в общем имуществе Офисно -жилого комплекса.

Согласно п. 3.4 договора стоимость уступаемых прав требования установлена в размере сумма

Между ООО «Эстейт» и фиио было заключено соглашение о представлении отступного к договору цессии. Стороны пришли к соглашению о передаче векселя от 31.10.2014 адрес

серии АИ номер 197 и установлении его цены в размере сумма В рамках исполнения заключённого соглашения 05.11.2014 был подписан акт приема-передачи векселя.

05.11.2014 между ООО «Эстейт» и фео был подписан акт о взаиморасчётах, подтверждающий отсутствие финансовых и иных претензий Сторон друг к другу.

31.07.2017 договор цессии был расторгнут по соглашению Сторон в связи с задержкой сдачи строящегося дома.

01.12.2017 между ООО «Эстейт» и фео был заключен договор уступки права требования (цессии) №20016-05/17/237-ВАН на покупку квартиры №237.

05.12.2017 между Должником и фео был подписан акт о взаиморасчётах, подтверждающий отсутствие финансовых и иных претензий Сторон друг к другу.

03.12.2018 был подписан акт приема-передачи квартиры №237.

Право собственности на квартиру №237 было зарегистрировано 14.12.2018, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

29.04.2019 между фео и фео был заключен договор купли-продажи квартиры. Стороны согласовали стоимость в размере сумма, оплата осуществлялась наличными денежными средствами, что подтверждается соответствующей распиской от 27.05.2019 в получении денежной суммы фео

30.05.2019 сторонами был составлен акт передачи квартиры, который подтверждал исполнение сторонами своих обязательств по заключенному договору и отсутствие взаимных претензий.

28.05.2019 было зарегистрировано право собственности фео, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости.

01.09.2020 между фео, его супругой фео и фео был заключен нотариально заверенный договор купли-продажи квартиры. Стороны согласовали цену за приобретаемую квартиру в размере сумма

Перед заключением указанного договора была осуществлена проверка благонадежности собственника фео, от которой были получены копии следующих документов: - справка о наличии задолженности за коммунальные и эксплуатационные платежи;

- нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака; выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

Соглашением Сторон был установлен порядок расчетов с использованием индивидуального банковского сейфа от 01.09.2020 Х22114/20-С. В рамках исполнения принятых на себя обязательств фео была передана денежная сумма в указанном договором размере; фео денежные средства были получены, что подтверждается соответствующей распиской.

04.09.2020 между Сторонами был подписан акт приема-передачи квартиры; зарегистрировано право общей долевой собственности, что подтверждается соответствующей выпиской из ЕГРН и выпиской из домовой книги №23960210.

18.05.2022 между фео, фео и фео был заключен договор купли-продажи квартиры. Квартира была приобретена по возмездной сделке, что подтверждается соответствующей распиской в получении денежных средств.

В целях проверки благонадежности продавца фео была предоставлена выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости на приобретаемую квартиру.

06.06.2022 зарегистрировано право собственности фео

22.05.2014 между ООО «Эстейт» и ф.и.о. был заключен договор уступки права требования (цессии) №0697-05/14/240-В.А.В.

В силу п. 1.2 вышеуказанного договора уступки права требования (цессии) застройщик обязуется в предусмотренный договором участия в долевом строительстве срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить «Офисно-жилой комплекс», расположенный по строительному адресу: адрес, адрес (угол адрес) (адрес) (далее «Офисно-жилой комплекс») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Офисно-жилого комплекса, передать участнику долевого строительства объекты долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором участия в долевом строительстве цену и принять объекты долевого строительства, - при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Офисно-жилого комплекса.

Согласно настоящему договору, «участник долевого строительства» передает «приобретателю прав» в полном объеме права требования на получение от застройщика, после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Офисно-жилого комплекса, в отношении объекта долевого строительства в виде отдельной трехкомнатной квартиры с условным номером на площадке 240 площадью (включая площади балконов, лоджий, веранд, террас, подсчитываемых с учетом понижающих коэффициентов (СНиП 2.08.01-89*)) 144,8 кв.м. расположенной в секции 3 на 23 этаже в Офисно-жилом комплексе и доли в общем имуществе Офисно-жилого комплекса.

Согласно п. 3.4 договора уступки права требования (цессии) стоимость уступаемых прав требования установлена в размере сумма

05.11.2014 между ООО «Эстейт» и ф.и.о. было заключено соглашение о представлении отступного к договору цессии. Стороны пришли к соглашению о передаче векселя от 31.10.2014 адрес серии АИ номер 196 и установлении его цены в размере сумма В рамках исполнения заключённого соглашения 05.11.2014 был подписан акт приема-передачи векселя.

05.11.2014 между ООО «Эстейт» и ф.и.о. был подписан акт о взаиморасчётах, подтверждающий отсутствие финансовых и иных претензий Сторон друг к другу.

31.07.2017 договор цессии был расторгнут по соглашению Сторон в связи с задержкой сдачи строящегося дома.

01.12.2017 между ООО «Эстейт» и ф.и.о. был заключен договор уступки права требования (цессии) №0016-05/17/237-В.А.В на покупку квартиры №240.

05.12.2017 между Должником и ф.и.о. было подписано соглашение о взаимозачете встречных требований; и подписан акт о взаиморасчётах, подтверждающий отсутствие финансовых и иных претензий Сторон друг к другу.

03.12.2018 был подписан акт приема-передачи квартиры №240.

Право собственности на квартиру №240 было зарегистрировано 14.12.2018, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

13.05.2019 между ф.и.о. и ф.и.о. был заключен договор купли-продажи квартиры. Стороны согласовали стоимость в размере сумма, оплата осуществлялась безналичным способом, что подтверждается копией платежного поручения от 21.05.2019 №66655129.

Факт передачи квартиры и отсутствие взаимных претензий у Сторон подтверждается соответствующим актом.

01.10.2020 между ф.и.о. и Дроздовой Н.Ю. был заключен предварительный договор купли-продажи спорной квартиры.

01.10.2020 было подписано соглашение о стоимости объекта сумма

23.10.2020 между фиио и фиио был заключен нотариально заверенный договор купли-продажи квартиры. Квартира была приобретена по возмездной сделке при подписании договора фиио были переданы денежные средства наличными в размере сумма, что подтверждается соответствующей распиской; оставшаяся часть стоимости квартиры была перечислена фиио 28.10.2020 безналичным способом, что подтверждается платежным поручением.

31.10.2020 между сторонами был подписан передаточный акт, подтверждающий факт передачи квартиры и исполнение Покупателем обязанности по оплате; зарегистрировано право собственности.

Согласно выписке ЕГРН 14.12.2018 за фиио зарегистрировано право собственности на квартиру № 237 расположенную по адресу: адрес, рег. запись УФРС России по Москве № 77:06:0003008:7000-77/009/2018-1 и на квартиру № 240, расположенную по адресу: адрес, рег. запись УФРС России по Москве № 77:06:0003008:7003-77/009/2018-1, без указания каких-либо сведений о наличии залога.

Застройщик письменно подтвердил проведение всех необходимых действий по снятию обременений, что подтверждается письмом № б/н от 25.12.2017.

В соответствии с ч. 2 ст. 61 ГПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

В постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 21.12.2011 №30-П разъяснено, что признание преюдициального значения судебного решения, будучи направленным на обеспечение стабильности и общеобязательности судебного решения, исключение возможного конфликта судебных актов, предполагает, что факты, установленные судом при рассмотрении одного дела, впредь до их опровержения, принимаются другим судом по другому делу в этом же или ином виде судопроизводства, если они имеют значение для разрешения данного дела. Тем самым преюдициальность служит средством поддержания непротиворечивости судебных актов и обеспечивает действие принципа правовой определенности.

Арбитражным судом адрес в ходе разбирательства дела № А41-20380/18 по заявлению Банка ВТБ (ПАО) о включении в реестр требований кредиторов и об установлении статуса залогового кредитора были установлены следующие обстоятельства.

Арбитражный суд пришел к выводу, что фиио, за которым была осуществлена в установленном порядке государственная регистрация прав собственности на указанные объекты недвижимости (квартиры), является добросовестным приобретателем указанных квартир № 237 и № 240, что подтверждается определением Арбитражного суда адрес по делу №А41-20380/2018 от 10.03.2020.

Данный вывод арбитражного суда основывается на условиях заключенных договоров уступки прав требований по договорам долевого участия. Арбитражный суд пришел к выводу, что физические лица, за которыми осуществлена в установленном порядке государственная регистрация права собственности на вышеуказанные объекты недвижимости (квартиры), являются добросовестными приобретателями данных объектов недвижимости.

Заключая договоры цессии с условием об освобождении должником имущества от залога, граждане рассчитывали на надлежащее и добросовестное исполнение со стороны должника обязательств и предполагали, что в результате внесения со своей стороны денежных средств за квартиры обязательства перед Банком будут прекращены надлежащим исполнением (ст. 408 ГК РФ) со стороны должника.

Учитывая, что правоотношения между застройщиком, должником и Банком относительно снятия залога на квартиры не должны влиять на права граждан по передаче жилого помещения, свободного от притязания третьих лиц (банка), а также принимая во внимание, что со своей стороны граждане исполнили обязательства надлежащим образом, при отсутствии в материалах дела доказательств обратного, суд исходит из того, что должник обязан был обеспечить надлежащее исполнение принятых на себя обязательств, по договорам уступки и направить денежные средства, полученные от граждан на исполнение обязательств перед Банком. Вместе с тем, при наличии притязаний Банка относительно оплаты со стороны должника спорных квартир, Банк вправе требовать исполнения таких обязательств от сторон кредитных договоров, а в правоотношении залога Банк - граждане, не должны нести ответственность за ненадлежащее исполнение должником своих обязательств перед Банком, поскольку, в данном случае граждане признаются добросовестными приобретателями (п/п. 2 п. 1 ст. 352 ГК РФ).

При таких обстоятельствах, Арбитражный суд полагает доказанным наличие оснований для прекращения залога (ипотеки) на спорные квартиры №№ 92, 61, 240, 185, 132, 41, 80, 218, 141, 89, 77, 215, 237, 45, 48, 226, 111, 85, 133, 167, 76, 74, 220 и 37. Аналогичная позиция, об утрате статуса залогового кредитора была высказана в том числе, и вышестоящей инстанцией в постановлении Арбитражного суда от 17.06.2021.

Таким образом, Арбитражным судом было установлено прекращение залога Банка ВТБ (ПАО), и как следствие, утрата статуса залогового кредитора.

В соответствии со ст. [56 ГПК РФ](#), содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями п. 3 ст. [123 Конституции РФ](#) и ст. [12 ГПК РФ](#), закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно ч. 3 ст. [67 ГПК РФ](#), суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Как разъяснил Пленум Верховного Суда Российской Федерации в п. 1 Постановления от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», согласно п. 3 ст. 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. В силу п. 4 ст. 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения. Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу п. 5 ст. 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Разъяснения, связанные с понятием «добросовестный приобретатель», содержатся, в частности, в совместном постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», согласно п. 38 которого приобретатель не может быть признан добросовестным, если на момент совершения сделки по приобретению имущества право собственности в Едином государственном реестре прав на

недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) было зарегистрировано не за отчуждателем или в ЕГРП имелась отметка о судебном споре в отношении этого имущества; в то же время запись в ЕГРП о праве собственности отчуждателя не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя; ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем; собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества.

В договоре уступки прав требования № 0016-05/17/237-ВАН от 01.12.2017 года и в договоре уступки прав требования №20017-05/17/240-ВАН от 01.12.2017 имелось указание о нахождении квартиры в залоге у Банка ВТБ (ПАО), однако, ООО «Эстейт» обязалось осуществить действия, связанные с выводом из залога прав требований на спорное имущество, при этом обременений на спорную квартиру в установленном порядке зарегистрировано не было, доказательств обратного суду не представлено.

Ответчик фии со своей стороны выполнил возложенные на него обязанности по оплате, что подтверждается представленными письменными доказательствами, имеющимися в материалах дела.

Истец ссылается на необходимость получения ответчиком фии его письменного согласия на погашение залога. Договор уступки требования не предусматривает обязанности ответчика фии получать/истребовать у истца подобные документы, договорными отношениями ответчик фии с истцом связан не был, а все обязательства по погашению залога, в том числе действия по получению согласия на отчуждение, перечислению залоговой стоимости лежали на третьем лице ООО «Эстейт», привлеченном к участию в настоящем судебном разбирательстве.

Судом также учитывается, что ответчик фии направил ООО «Эстейт» запрос о снятии обременений с квартир №№237, 240, на который получил письменный ответ от 25.12.2017 года о выводе указанных квартир из залога и наличии соответствующей информации в Росреестре.

Таким образом, приведенными доводами опровергается утверждение истца о нахождении спорных квартир у него в залоге, а также то, что при регистрации права собственности фии была получена соответствующая выписка из Росреестра, не содержащая сведений о наличии каких-либо обременений, в том числе залоге истца.

В исковом заявлении Банк ВТБ (ПАО) указывает, что прокуратурой адрес была установлена незаконность передачи прав требования и незаконная регистрация прав в пользу третьих лиц и установлено, что должностные лица УФРС России по адрес незаконно внесли в ЕГРН сведения о переходе прав требования на 24 квартиры (в том числе на спорную квартиру), а также незаконно исключили запись о наличии залога Банка ВТБ (ПАО) на указанный объект.

Данный довод основывается на копии постановления о направлении материалов проверки для решения вопроса об уголовном преследовании. Истец не предоставляет иных документов, подтверждающих установление впоследствии на основании проведенной проверки вины должностных лиц Управления Росреестра, ответчика или иных лиц, подтверждающих незаконность погашения сведений об ипотеке.

Следует также учесть, что наличие каких-либо проверок в отношении сотрудников Управления Росреестра или иного круга третьих лиц не свидетельствует о виновном поведении ответчика и о возможности обращения взыскания на спорное имущество ввиду отсутствия причинно-следственной связи между этими событиями.

Частью 1 статьи 49 Конституции РФ предусмотрено, что каждый обвиняемый в совершении преступления считается невиновным, пока его виновность не будет доказана в предусмотренном федеральным законом порядке и установлена вступившим в законную силу приговором суда. Презумпция невиновности - один из основополагающих принципов уголовного судопроизводства (ст. 14 УК РФ).

Кроме того, Банком ВТБ (ПАО) не предоставлены какие-либо доказательства, подтверждающие противоправность (в части незаконного погашения записи о залоге) поведения ответчика Жилы И.В.

Также отсутствие залога подтверждено письменным отзывом Управления Росреестра по адресу, согласно которому относительно требований о признании незаконными записей от 26.04.2011 №77-77-18/074-2011-129 и о восстановлении их в ЕГРН, пояснено, что указанные записи никогда не вносились в отношении объектов расположенных по адресу: Москва, адрес, 240.

Статьей 8.1 ГК РФ установлено, что в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации.

Государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра.

В государственном реестре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить объект, на который устанавливается право, уполномоченное лицо, содержание права, основание его возникновения.

В соответствии с ч. 3, 5 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ 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 6 ст. 8.1 ГК РФ предусматривает «Приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные государственного реестра, признается добросовестным (статьи 234 и 302), пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него.»

В соответствии с п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу п. 5 ст. 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения. В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, явно свидетельствующие о таком недобросовестном поведении, даже если стороны на них не ссылались (ст.56 ГПК РФ).

Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны (п. 2 ст. 10 ГК РФ).

Согласно позиции Конституционного суда, изложенной в Постановлении №35от 13.07.2021 «действующее законодательство исходит из принципа защиты добросовестных участников гражданского оборота, проявляющих при заключении сделки добрую волю, разумную осмотрительность и осторожность». Ответчики принял все возможные меры, которые мог и должен был принять любой разумный субъект гражданского оборота, действующий осмотрительно, разумно и добросовестно.

Ответчики приобретали право собственности на спорные квартиры по цепочке возмездных сделок, проявив должную разумность и осмотрительность, которая от них требовалась, что подтверждается имеющимися в материалах дела письменными доказательствами.

Доказательством отсутствия залоговых прав истца на спорные квартиры подтверждается и соответствующими выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости, полученными ответчиками при приобретении спорных квартир и при регистрации прав собственности, которые не содержали каких-либо обременений.

Таким образом, руководствуясь вышеприведенными нормами права, оценив доказательства в их совокупности, принимая во внимание то, что фио оплачены договоры участия в долевом строительстве по спорным квартирам, учитывая то, что фио, фио, фио, фио, а впоследствии фио и фио спорные квартиры приобретены по возмездной сделке по договорам купли-продажи, при этом, при заключении данных сделок, обременений на спорные квартиры зарегистрировано не было, доказательств обратного, суду не представлено, также учитывая обстоятельства, установленные Арбитражным судом, суд приходит к выводу, что ответчики являются добросовестными приобретателями, в связи с чем, оснований для удовлетворения заявленных истцом требований о признании незаконным погашение записи о залоге, восстановлении записи, обращении взыскания на заложенное имущество, не имеется.

Представители ответчиков также просили применить последствия пропуска истцом срока исковой давности.

Исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, чье право нарушено (ст. 195 ГК РФ).

Согласно п. 1 ст. 200 ГК РФ, если иное не установлено законом, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо, право которого нарушено, узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

В соответствии с положениями ст. 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года.

Как установлено при рассмотрении дела, 16.08.2017 Банком ВТБ (ПАО) последним было выявлено отсутствие информации в ЕГРН о наличии залоговых прав на квартиры № 237, № 240. Таким образом, именно, с этой даты истец узнал о нарушенном праве, при этом, доказательств уважительности причины пропуска срока исковой давности, истцом представлено не было, в связи с чем, суд приходит к выводу о том, что истцом пропущен срок исковой давности и на основании соответствующего заявления ответчиков суд полагает законным и обоснованным отказать в удовлетворении заявленных требований и в связи с пропуском истцом срока исковой давности.

Поскольку в удовлетворении основных требований истца отказано, у суда не имеется оснований для удовлетворения вытекающих из основных требований о взыскании расходов по оплате государственной пошлины.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований Банк ВТБ (ПАО) к фии, фии, фии о признании незаконным погашения записи об ограничении (обременении) права, восстановлении ипотеки, обращении взыскания на заложенное имущество, взыскании судебных расходов, – отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца со дня составления решения в окончательной форме.

Судья

фии