

47RS0014-01-2018-001736-87

дело 2а-139/2019 10 января 2019 года

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Приозерский городской суд Ленинградской области в составе

судьи Горбунцовой И.Л.

при секретаре Ильиной М.С.

с участием административного истца ФИО3, действующей в интересах несовершеннолетних ФИО4 и ФИО2, представителя административного ответчика Управления федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по <адрес> ФИО8, действующей по доверенности, заинтересованного лица государственного регистратора Управления федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по <адрес> ФИО9, представителя заинтересованного лица – органов опеки и попечительства администрации муниципального образования Приозерский муниципальный район <адрес> ФИО10, действующей по доверенности

рассмотрел в открытом судебном заседании административное дело по иску ФИО3, действующей в интересах несовершеннолетних ФИО4 и ФИО2 к Управлению федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес> о признании незаконными действия по приостановке государственной регистрации права общей долевой собственности в отношении объектов недвижимости и обязанности осуществить государственную регистрацию права общей долевой собственности на объекты недвижимости,

установил:

ФИО3, действующая в интересах несовершеннолетних ФИО4 и ФИО2 обратилась в Приозерский городской суд с административным иском к Управлению федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес>, в котором просит:

- признать незаконными действия административного ответчика от 30.08.2018г. по приостановке государственной регистрации права общей долевой собственности (перехода права) в отношении объектов недвижимости: квартиры с кадастровым номером №, расположенная по адресу: <адрес>, <адрес>; - квартира с кадастровым номером №, расположенная по адресу: <адрес>, <адрес>;

- обязать административного ответчика осуществить государственную регистрацию перехода права общей долевой собственности на объекты недвижимости на основании заявления от 25.08.2018г. и представленных документов.

В обоснование требований указала, что 30.08.2018г. административным ответчиком вынесено уведомление о приостановлении государственной регистрации осуществления действий по регистрации права общей долевой собственности (перехода права) в отношении объектов недвижимости: квартиры с кадастровым номером №, расположенная по адресу: <адрес>; - квартира с кадастровым номером №, расположенная по адресу: <адрес>. В обоснование приостановки указано, что сделки между несовершеннолетними и близкими родственниками запрещены за исключением сделок, связанных с дарением имущества или его безвозмездной передачей.

Определением суда от 22 ноября 2018 года к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечены органы опеки и попечительства в лице администрации муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

Определением суда от 11 декабря 2018 года к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечен государственный регистратор ФИО9

Административный истец ФИО3, действующая в интересах несовершеннолетних ФИО4 и ФИО2 в судебное заседание явилась, настаивала на удовлетворении заявленного требования. Пояснила, что в настоящий момент государственная регистрация перехода права собственности приостановлена.

Представитель административного ответчика Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области в судебное заседание явился, возражал против удовлетворения заявленных требований. В обоснование возражений представил суду письменные объяснения (л.д.125-127)

Заинтересованное лицо ФИО13 в судебное заседание не явилась, надлежащим образом извещена о дате и времени рассмотрения дела, ранее заявленные требования поддерживала.

Заинтересованное лицо ФИО14 в судебное заседание не явился, надлежащим образом извещен о дате и времени рассмотрения дела, ранее заявленные требования поддерживал.

Заинтересованное лицо – администрация муниципального образования Приозерский муниципальный район <адрес> в судебном заседании не возражала против удовлетворения заявленных требований, пояснив, что сделка, являющаяся предметом регистрации совершена в интересах несовершеннолетних детей.

Заинтересованное лицо – государственный регистратор ФИО9 в судебное заседание явилась, возражала против удовлетворения заявленных требований, пояснила, что в рассматриваемом случае для регистрации перехода права собственности необходимо изменить условия сделки, сделав её безвозмездной. Второй вариант- совершать сделки

исключительно с ФИО3, которая впоследствии передаст доли в квартире, приобретенной с учетом материнского капитала, безвозмездно своим детям.

Суд, выслушав пояснения административного истца, заинтересованных лиц, исследовав представленные сторонами доказательства, полагает исковые требования подлежащими удовлетворению частично.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ заключен договор мены недвижимого имущества, по которому ФИО3, действующая за себя и в интересах несовершеннолетних ФИО2, ДД.ММ.ГГГГ года рождения, ФИО4, ДД.ММ.ГГГГ, действующий с согласия и присутствия матери ФИО3 обменяли принадлежащую им на праве общей долевой собственности <адрес>, расположенную в <адрес>, расположенную в <адрес>, принадлежащую на праве общей долевой собственности ФИО14 и ФИО13.

В результате указанного договора в собственность ФИО3, ФИО2, ФИО4 переходит право собственности по 1/3 доле каждому в <адрес>, расположенной по адресу: <адрес>. <адрес><адрес>, имеющей площадь 62,2 кв.м., а в собственность ФИО13, ФИО14 переходит по 1/2 доли в <адрес>, расположенной по адресу: <адрес>, имеющей площадь 37,4 кв.м.

Положениями п. 2.1 договора предусмотрено, что обмен совершается в доплатой в пользу ФИО14 и ФИО13 за счет средств материнского капитала на основании государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серии МК -7 №, выданный УПФР ГУ в <адрес> ДД.ММ.ГГГГ на имя ФИО3

ДД.ММ.ГГГГ истцом представлено заявление о проведении государственной регистрации права общей долевой собственности. ДД.ММ.ГГГГ государственная регистрация права общей долевой собственности приостановлена государственным регистратором до ДД.ММ.ГГГГ. При этом ДД.ММ.ГГГГ государственная регистрация права общей долевой собственности приостановлена на срок до ДД.ММ.ГГГГ по заявлению сторон договора. Из пояснений сторон следует, что до настоящего времени государственным регистратором не принято решение ни об отказе в государственной регистрации, ни о регистрации перехода права собственности.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ государственным регистратором Управления Росреестра по <адрес> было направлено уведомление о приостановлении государственной регистрации перехода права общей долевой собственности, поскольку у государственного регистратора возникли сомнения в наличии оснований для государственной регистрации, в связи с тем, что в соответствии со свидетельствами о рождении от ДД.ММ.ГГГГ и 25.11.2013г. отец несовершеннолетних ФИО4 и ФИО2 – ФИО5 является сыном ФИО13 и ФИО14, а в силу п. 3 ст. 37 Семейного кодекса РФ близкие родственники не вправе совершать сделки с подопечным, за исключением передачи имущества подопечному в качестве дара или в безвозмездное пользование.

Суд полагает решение должностного лица Управления Росреестра по <адрес> не основанными на законе, нарушающими права сторон сделки.

В соответствии с пунктом 1 статьи [131 ГК РФ](#) право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных данным Кодексом и иными законами.

В соответствии со статьей [28 ГК РФ](#) к сделкам законных представителей несовершеннолетнего с его имуществом применяются правила, предусмотренные в пунктах 2 и 3 статьи 37 данного Кодекса, которые, в частности, запрещают опекуну без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечителю - давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а равно и любых других сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного.

Согласно пункту 3 статьи 37 Кодекса опекун, попечитель, их супруги и близкие родственники не вправе совершать сделки с подопечным, за исключением передачи имущества подопечному в качестве дара или в безвозмездное пользование, а также представлять подопечного при заключении сделок или ведении судебных дел между подопечным и супругом опекуна или попечителя и их близкими родственниками.

По общему правилу, предусмотренному действующим законодательством, право собственности несовершеннолетнего на жилое помещение, приобретаемое с использованием материнского (семейного) капитала, возникает с момента государственной регистрации указанного права. Государственная регистрация прав в данном случае имеет правообразующий характер. При этом момент заключения договора мены, предусматривающего приобретение жилого помещения с использованием материнского (семейного) капитала в общую собственность, предшествует государственной регистрации прав на такое жилое помещение.

Учитывая изложенное, положения пункта 3 статьи 37 Кодекса в рассматриваемой ситуации применению не подлежат. При этом под запрет, устанавливаемый указанной нормой Кодекса, подпадают сделки между несовершеннолетним с близкими родственниками, направленные на отчуждение жилого помещения, приобретенного с использованием средств МСК. при проверке законности сделки по отчуждению недвижимости, необходимо установить, соответствует ли она интересам несовершеннолетнего и не ухудшаются ли условия проживания несовершеннолетнего, не уменьшается ли его собственность в случае, если несовершеннолетний является собственником квартиры.

Главным критерием является то, чтобы условия сделки каким бы то, ни было образом, не умаляли имущественные права и не ущемляли законные интересы несовершеннолетнего.

При совершении исследуемого договора мены несовершеннолетние, становятся собственниками по 1/3 доли в четырехкомнатной квартире по адресу: <адрес>, общей площадью 62,2 кв. м, приобретая каждый по 30,73 кв. м, тогда как в обмен передается 1/3 доля в двухкомнатной квартире по адресу: <адрес>, общей площадью 37,4 кв. м, что составляет 12,47 кв. м.

Доводы ответчика о том, что совершаемая заявителем сделка в интересах несовершеннолетнего ребенка, противоречит положениям п. 3 ст. [37 ГК РФ](#) не могут быть признаны обоснованными, поскольку основаны на неправильном толковании норм материального права, и не отвечают интересам несовершеннолетних.

Суд не может согласиться с доводами о необходимости применения в рассматриваемом случае положений писем Минэкономразвития от 28.06.2011 года № Д-23-2738 и Д23-2736, так как, во-первых они носят рекомендательный характер, во-вторых относятся к разрешению вопросов об оценке договоров купли – продажи жилых помещений, принадлежащих несовершеннолетним и приобретенных с участием средств материнского (семейного) капитала, то есть разрешают вопросы о прекращении права несовершеннолетних на жилое помещение.

Исходя из положений ст. ст. [2](#), [7](#), [18](#), ч. 1 и [2](#) ст. [38](#), ч. 1 ст. [40](#), ч. 1 ст. [45](#), ст. [46 Конституции](#) Российской Федерации, служащих основой конституционно-правовых отношений, содержанием которых являются родительские обязанности и коррелирующие им права детей, Российская Федерация призвана создавать условия, обеспечивающие детям достойную жизнь и свободное развитие, и гарантировать реализацию их прав, в частности права на жилище, с учетом положений международно-правовых актов (ст. 25 Всеобщей декларации прав человека, ст. 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах, Декларации прав ребенка, Конвенция о правах ребенка), являющихся в силу ч. 4 ст. [15](#) Конституции Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации.

Формальная ссылка на положения п. 3 ст. [37 ГК РФ](#) без установления обстоятельств, препятствующих к проведению сделки в конкретном случае, не является правомерной.

В рассматриваемом случае договор мены квартир от 01.08.2018г. заключен ФИО3 и ФИО11 и ФИО14 в интересах несовершеннолетних ФИО4 и ФИО2, которые приобретают 1/3 долю в квартире большей площади, состоящей из 4-х комнат, следовательно, жилищные права и интересы несовершеннолетних не ущемляются, более того, они имеют возможность пользоваться отдельными комнатами.

Данный факт подтверждается, в том числе, постановлением органа опеки и попечительства администрации Муниципального образования Приозерский муниципальный район <адрес> о предварительном разрешении на мену.

Каких либо сведений о нарушении прав несовершеннолетних ФИО4 и ФИО2, в частности о нахождении приобретаемой им в долевую собственность квартиры в неудовлетворительном техническом состоянии, отсутствии благоустройства, суду не представлено, иных доводов, кроме ограничительного толкования положений п.3 ст.[37 ГК РФ](#), административным ответчиком не приведено.

Таким образом, судом установлено, что сделка совершается законным представителем несовершеннолетних, ведет к улучшению их условий проживания и увеличению размера собственности несовершеннолетних.

В силу п. 1.4 ст. 10 ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, оформляется в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению. Данные положения закона также соблюдены, поскольку приобретенное жилое помещение переходит в собственность матери детей ФИО3, имеющей право на использование средств материнского (семейного) капитала, и обоих несовершеннолетних детей – ФИО4 и ФИО2

Суд приходит к выводу, что заявленные административные иски в части признания незаконным решения о приостановлении государственной регистрации перехода права собственности подлежат удовлетворению. В порядке п.1 ч.2 ст.[227 КАС РФ](#) на административного ответчика возлагается обязанность по устранению допущенных нарушений.

Из представленных в материалы дела документов не усматривается, проверялось ли регистрирующим органом соблюдение сторонами сделки требований статьи [24](#) Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", регулирующей вопросы государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество.

При таких данных нельзя сделать вывод о том, что в отношении документов, представленных на государственную регистрацию прав, была проведена надлежащая правовая экспертиза.

Следовательно, на регистрирующий орган не может быть возложена обязанность зарегистрировать переход права собственности на указанную квартиру.

По мнению суда, в качестве способа восстановления нарушенных прав административного истца и ее несовершеннолетних детей на регистрирующий орган следует возложить обязанность повторно рассмотреть поданное заявление от ДД.ММ.ГГГГ ФИОЗ с приложенными к нему документами.

Руководствуясь ст. ст. [175-180 КАС РФ](#), суд

РЕШИЛ:

исковые требования ФИОЗ, действующей в интересах несовершеннолетних ФИО4 и ФИО2 к Управлению федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес> о признании незаконными действия по приостановке государственной регистрации права общей долевой собственности в отношении объектов недвижимости и обязанности осуществить государственную регистрацию права общей долевой собственности на объекты недвижимости – удовлетворить частично.

Признать незаконными решение Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес> от 30.08.2018г. о приостановке государственной регистрации права общей долевой собственности (перехода права) в отношении объектов недвижимости: квартиры с кадастровым номером №, расположенная по адресу: <адрес>; квартиры с кадастровым номером №, расположенной по адресу: <адрес>.

Обязать Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес> в течении месяца с момента вступления решения суда в законную силу повторно рассмотреть заявление ФИОЗ о государственную регистрацию перехода права общей долевой собственности на объекты недвижимости на основании заявления от 25.08.2018г. и представленных документов.

В части требований об обязанности произвести государственную регистрацию – отказать.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме в Ленинградский областной суд через Приозерский городской суд.

Мотивированное решение изготовлено 14 января 2019 года

Судья И.Л. Горбунцова