

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

Смольнинский районный суд города Санкт-Петербурга в составе:

Председательствующего судьи Чистяковой Т.С.

При секретаре Филипповой А.М.

Рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Дмитриева Е. А. к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу о признании незаконным решения от ДД.ММ.ГГГГ о приостановлении государственной регистрации в части требования предоставления договора купли-продажи в нотариальной форме,

УСТАНОВИЛ:

Административный истец обратился в суд с указанным выше исковым заявлением, где просил признать незаконным решение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (далее Управление Росреестра по Санкт-Петербургу) от ДД.ММ.ГГГГ о приостановление государственной регистрации в части предоставления договора купли-продажи в нотариальной форме. В обоснование своих требований указал, что оспариваемым решением приостановлена государственная регистрация права общей долевой собственности в отношении 1/3 доли в <адрес>, расположенной по адресу: СПб, <адрес>. Основанием для приостановления, по мнению административного ответчика, послужили не удостоверенный нотариально договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности и установленный Выборгским РОСП УФССП России по Санкт-Петербургу запреты на регистрационные действия по данному объекту. Административным истцом в Управление Росреестра по Санкт-Петербургу были представлены постановления судебного пристава-исполнителя о снятии запретов на совершение регистрационных действий по данному объекту. Однако с требованиями Управления Росреестра по Санкт-Петербургу о необходимости предоставления нотариального договора купли-продажи долей в праве общей долевой собственности административный истец не согласен, считает его незаконным, поскольку основанием для заключения данного договора послужила победа в публичных торгах, проводимых МТУ Росимущества в Санкт-Петербурге и <адрес> и подписанный протокол о результате торгов № от ДД.ММ.ГГГГ. Полагает, что в данном случае установлен специальный порядок заключения данной сделки, который не требует нотариального заверения.

Административный истец в судебное заседание не явился, доверил представлять свои интересы представителю.

Представитель административного истца по ордеру адвокат Пентешина Н.В. в судебное заседание явилась, административные иски требования поддерживала.

Представитель административного ответчика по доверенности Сорока Н.Ю. в судебное заседание явилась, административные иски требования не признала, ранее в материалы дела представила возражения, в которых указала, что ст. 42 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" является

императивной и устанавливает закрытый перечень, когда сделки по отчуждению долей в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество не подлежат нотариальному удостоверению.

Представитель заинтересованного лица Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Санкт-Петербурге и <адрес> по доверенности Шишкин М.Г. в судебное заседание явился, представил материалы дела письменный отзыв, где указывает, что административные требования подлежат удовлетворению.

Суд, выслушав представителей участвующих в деле лиц, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

По смыслу ч. 1 ст. 218, ч. 2 ст. 227 КАС РФ необходимым условием для удовлетворения административного иска, рассматриваемого в порядке главы 22 КАС РФ, является наличие обстоятельств, свидетельствующих о несоответствии обжалуемого решения, действий (бездействия) административного ответчика требованиям действующего законодательства и нарушение прав административного истца в результате принятия такого решения, совершения действий (бездействия). При этом на административного истца процессуальным законом возложена обязанность по доказыванию обстоятельств, свидетельствующих о нарушении его прав, а также соблюдению срока обращения в суд за защитой нарушенного права. Административный ответчик обязан доказать, что принятое им решение, действия (бездействие) соответствуют закону.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости за Константиной О.В. зарегистрировано право собственности на 1/3 доли в праве общей долевой собственности в <адрес>.

Материалами административного дела и судом установлено, что решением Красносельского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ с Константиновой О.В. в пользу Королевой А.Ю. взыскана задолженность по договору займа с залоговым обеспечением от ДД.ММ.ГГГГ: сумма основного долга в размере 300000 рублей, проценты 90000 рублей, неустойка в размере 100000 рублей, и судебные расходы. Также указанным решением суда, обращено взыскание на заложенное имущество – на 1/3 долю в праве общей долевой собственности в <адрес> корпус 2 по <адрес>, путем продажи с публичных торгов с установлением начальной продажной стоимости имущества в размере 640933 рублей 60 копеек.

Решение суда вступило в законную силу.

На основании выданного Красносельским районным судом <адрес> исполнительного листа было возбуждено исполнительное производство судебным приставом-исполнителем Выборгского РОСП УФССП России.

Для проведения публичных торгов принадлежащая должнику 1/3 доля в праве собственности на спорное помещение были переданы в МТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге и <адрес> на основании постановления судебного пристава-исполнителя от ДД.ММ.ГГГГ, заявки на торги.

По результатам проведения МТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге и <адрес> торгов, оформленных протоколом №3 от ДД.ММ.ГГГГ, победителем был признан Дмитриев Е.А., предложившего цену за предмет торгов –744793 рубля 56 копеек.

ДД.ММ.ГГГГ после внесения оплаты МТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге и <адрес> с Дмитриевым Е.А. был заключен договор купли-продажи арестованного

имущества в простой письменной форме, 1/3 доли в праве собственности на спорное помещение переданы ему по акту от ДД.ММ.ГГГГ.

ДД.ММ.ГГГГ Дмитриев Е.А. обратился через МФЦ <адрес> Санкт-Петербурга в Управление Росреестра по Санкт-Петербургу с заявлением о регистрации права собственности на указанную выше 1/3 доли в праве общей долевой собственности в <адрес>, корпус 2 по <адрес>.

ДД.ММ.ГГГГ решением государственного регистратора осуществление действий по государственной регистрации приостановлено на основании пункта 37 части 1 статьи 26 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", поскольку поступили постановления судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении указанного объекта.

ДД.ММ.ГГГГ административным истцом в Управление Росреестра по Санкт-Петербургу представлены дополнительные документы, а именно решение суда от ДД.ММ.ГГГГ.

ДД.ММ.ГГГГ в результате проведения правовой экспертизы представленных документов решением административного ответчика осуществление государственной регистрации права собственности приостановлено на основании пунктов 7, 37 части 1 статьи 26 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", поскольку форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации, а именно - представленный на государственную регистрацию договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ нотариально не удостоверен, в ЕГРН имеются записи: о запрете на совершение регистрационных действий по постановлению судебного пристава-исполнителя.

ДД.ММ.ГГГГ зарегистрированные на основании постановлений судебного пристава-исполнителя ограничения прекращены.

Административным истцом решение административного ответчика от ДД.ММ.ГГГГ в части приостановления по основанию зарегистрированного запрета на совершение регистрационных действий не оспаривается.

Оценив в совокупности, представленные в материалы дела доказательства, суд полагает, что оспариваемое решение в части приостановления государственной регистрации по основанию пункта 5 части 1 статьи 26 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", в связи требованием предоставления нотариально удостоверенного договора купли-продажи, заключенного по результатам проведения торгов заложенного имущества, является незаконным.

В соответствии с частью 1 статьи 42 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (в редакции, действующей на момент возникновения спорных правоотношений) государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения, ограничения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах и обременения такого помещения одновременно является государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения, ограничения неразрывно связанных с ним права общей долевой собственности на общее имущество и обременения такого имущества. Государственная регистрация перехода права на садовый или огородный земельный участок, расположенный в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, одновременно является государственной регистрацией перехода права на долю в праве общей собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах такой

территории, если это имущество принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах такой территории. Сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей, сделок по отчуждению и приобретению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество при заключении договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение в соответствии с Законом Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" (кроме случая, предусмотренного частью девятнадцатой статьи 7.3 указанного Закона).

Пунктом 1 части 1 статьи 50 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" установлены особенности осуществления государственной регистрации при переходе прав на заложенное недвижимое имущество в результате обращения взыскания на него.

Государственная регистрация права при переходе права собственности на недвижимое имущество в результате обращения взыскания на него проводится на основании совместного заявления приобретателя и залогодержателя, и представления, при обращении взыскания на заложенное имущество по решению суда, в том числе документов, подтверждающих реализацию заложенного имущества на торгах (протокол о результатах публичных торгов, договор купли-продажи, заключенный с лицом, выигравшим торги).

Согласно пункту 1, абзацу третьему пункта 2 статьи 56 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов.

Порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется правилами статей 447 - 449 Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральным законом от ДД.ММ.ГГГГ N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", которые не предусматривают обязательного нотариального удостоверения сделок, заключенных по результатам проведения торгов с заложенным недвижимым имуществом.

С учетом приведенных положений действующего законодательства, отсутствует необходимость нотариального удостоверения договоров, заключенных на торгах, проводимых в целях исполнения решения суда, когда продавцом является Росимущество, выполняющее государственную функцию по реализации имущества.

В связи с указанным, административные иски требования Дмитриева Е.А. подлежат удовлетворению.

В качестве способа восстановления нарушенного права, с учетом прекращения ограничений, наложенных по постановлениям судебного пристава-исполнителя, суд полагает возможным обязать административного ответчика в течение 15 дней с момента вступления решения суда в законную силу произвести государственную регистрацию права собственности Дмитриева Е. А. на 1/3 доли в праве общей долевой собственности в <адрес> корпус 2 по <адрес>.

Руководствуясь ст.ст. 175-180 КАС РФ, суд

РЕШИЛ:

Признать незаконным решение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу от ДД.ММ.ГГГГ о приостановлении государственной регистрации в части требования предоставления договора купли-продажи в нотариальной форме.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в течение 15 дней с момента вступления решения суда в законную силу произвести государственную регистрацию права собственности Дмитриева Е. А. на 1/3 доли в праве общей долевой собственности в <адрес> корпус 2 по <адрес>.

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

Судья

Т.С. Чистякова