

**АНЖЕРО-СУДЖЕНСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД
КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**
Решение по гражданскому делу

Дело №2-924/2014

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Анжеро-Судженский городской суд Кемеровской области в составе:
председательствующего Музафарова Р.И.,
при секретаре Пересыпкиной А.Н.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в г. Анжеро-Судженске

14 июля 2014 года

гражданское дело по заявлению Персякова А.Г. о признании незаконным отказа в государственной регистрации права на недвижимое имущество,
УСТАНОВИЛ:

Персяков А.Г. обратился в суд с заявлением о признании незаконным отказа в государственной регистрации права на недвижимое имущество.

Свои требования мотивируя тем, что <дата> Персяковым А.Г. были поданы документы на государственную регистрацию перехода права собственности на квартиру, расположенную по адресу: <адрес> Анжеро-Судженский" отдел Управления Росреестра по Кемеровской области на основании договора дарения квартиры от <дата> к Персяковой Л.И.

Отчуждаемая квартира принадлежит заявителю на основании Договора купли-продажи квартиры от <дата> года, зарегистрированного в ЕГРП за №, о чем в ЕГРП сделана запись регистрации № и выдано Свидетельство о государственной регистрации права № от <дата> года.

Данная квартира была приобретена в браке, зарегистрированном <дата> между Персяковым А.Г. и Персяковой О.А.. <дата> решением мирового судьи, вступившим в законную силу <дата> года, вышеуказанный брак был расторгнут, выдано свидетельство о расторжении брака. На момент расторжения имущественных споров не было, раздел совместно нажитого имущества не производился.

<дата> Анжеро-Судженским отделом Управления Росреестра по Кемеровской области заявителю было отказано в государственной регистрации перехода права со ссылкой на абз. 10 п. 1 ст. 20 ФЗ РФ от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а именно указано, что заявителем не было представлено нотариально удостоверенное согласие его супруги, необходимое для регистрации перехода права. Кроме того, в деле правоустанавливающих документов содержится информация о возражении Персяковой О.А. по поводу отчуждения вышеуказанной квартиры.

Считает позицию Анжеро-Судженского отдела Управления Росреестра по Кемеровской области ошибочной, а отказ в государственной" регистрации права собственности незаконным.

Просит суд, признать отказ Анжеро-Судженского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) по Кемеровской области в государственной регистрации перехода права собственности на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, незаконным.

Обязать Анжеро-Судженский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области зарегистрировать право собственности на квартиру, расположенную по адресу: <адрес> за Персяковой Л.И., <дата> года рождения.

В судебное заседание заявитель не явился, о времени и месте слушания дела извещен надлежаще, что подтверждается распиской о вручении судебной повестки лично под роспись. В заявлении, приобщенном к материалам дела заявитель просит дело рассмотреть в его отсутствие с участием представителя (л.д.13).

В судебном заседании представитель заявителя – Черепанова М.В., действующая на основании доверенности от <дата>. требования заявителя поддержала. Кроме того дополнила в отношении отзыва, предоставленного со стороны Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области Анжеро-Судженский отдел (л.д.20-22). Считает, что данный отзыв направлен на переоценку изложенных обстоятельств в заявлении, т.е. опять же виной этого неверная трактовка статей Семейного Кодекса РФ и Гражданского Кодекса РФ. В соответствии с тем как ей и излагалось по п.3 ст.35 ГК РФ, что сделки, которые требуют нотариально удостоверенного согласия, применяются только к тем отношениям, которые имеют место быть между действующими супругами, к бывшим супругам они не применяются. К таким супругам применяются отношения согласно п.3 ст.253 ГК РФ, когда предполагается, что участники долевой собственности действуют по согласию при распоряжении общим имуществом, а в случае отсутствия такого согласия такая сделка может быть признана недействительной. Что касается несогласия Персиковой О.А., которое она выражала, и нотариально оно было заверено, то в соответствии с момента выражения данного несогласия - <дата>., начинает течь срок исковой давности и в течение трех лет она могла подать на раздел имущества в соответствии с того момента когда узнала, что предстоит совершение сделки, чего она не сделала. Таким образом, сотрудники Росреестра выходят за рамки своих полномочий, действия их незаконны и не обоснованы, поскольку иначе теряется смысл вышеуказанных норм действующего законодательства РФ.

Согласно Федерального закона от 21.07.1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а именно абз.10 п.1 ст.20, на которое ссылается регистратор при отказе в совершении регистрационных действий, указаны документы, которые необходимы предоставить, конкретного перечня документов, который нужно предоставить, в данном законе не имеется, поэтому считает, что документы, которые истребовали у Персякова А.Г. согласно предоставленному уведомлению о приостановлении государственной регистрации прав, и в дальнейшем в отказе в государственной регистрации прав, который они оспаривают, имеет место быть.

В судебном заседании представитель заинтересованного лица – Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области Анжеро-Судженский отдел Тютрина О.Н., действующая на основании доверенности № от <дата>. требование заявителя не поддержала. Суду пояснила, что в сообщении об отказе в государственной регистрации прав государственный регистратор <...>. ссылается на нормы Семейного кодекса РФ, а также указывает, что к заявлению о государственной регистрации права должен быть приложен документ, необходимый для ее проведения, указывает, что таким образом не представлено нотариально удостоверенное согласие супруги Персякова А.Г. на распоряжение квартиры, поскольку на прежнюю сделку – на приобретение этого имущества - квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, бралось согласие супруги Персякова А.Г. Отказу в государственной регистрации прав предшествовало уведомление о приостановлении государственной регистрации прав. Имеется письменное уведомление Персякову А.Г. о приостановлении государственной регистрации прав, направляли его по адресу регистрации, но не всегда место регистрации совпадает с фактическим местом проживания.

Судом разъяснено положения ст. 56, 57, 79 ГПК РФ. Положения ст. 56,57,79 ГПК РФ понятны, заинтересованные лица настаивают на рассмотрении дела по существу по имеющимся доказательствам в материалах дела.

Выслушав представителя заявителя, представителя заинтересованного лица, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему:

Судом установлено, что Персякову А.Г. на основании договора купли-продажи от <дата>. (л.д.4) принадлежит квартира, расположенная по адресу: <адрес>, что подтверждается договором купли-продажи квартиры от <дата> (л.д.4), на основании которого выдано свидетельство о государственной регистрации права серии <адрес> от <дата>. (л.д.3).

Из договора дарения квартиры от <дата>. следует, что Персяков А.Г. решил подарить Персяковой Л.И., принадлежащую ему на праве собственности квартиру, расположенную по адресу: <адрес> (л.д.5).

Согласно ст. 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.

В соответствии с п. 1 ст. 17 Федерального закона от 21.07.1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются вступившие в законную силу судебные акты, иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения; иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

В силу п. 1 ст. 18 указанного Закона документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, вид регистрируемого права и в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

Согласно ч. 3 ст. 574 ГК РФ договор дарения недвижимого имущества подлежит государственной регистрации.

В соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" на орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, возложена обязанность по проведению правовой экспертизы документов представленных на регистрацию.

Согласно ст. 20 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" в государственной регистрации прав может быть отказано в случаях, если лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий, и документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства.

Как установлено судом, Персяков А.Г. является собственником квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, на основании договора купли-продажи от <дата>., право собственности подтверждается свидетельством о государственной регистрации от <дата>

Персяков А.Г. заключил с Персяковой Л.И. договор дарения в отношении принадлежащей ему квартиры от <дата>., в этот же день документы переданы в Анжеро-Судженский отдел Управления Росреестра по Кемеровской области для государственной регистрации сделки и перехода права собственности на основании этой сделки (л.д.29-33).

Анжеро-Судженским отделом Управления Росреестра по Кемеровской области от <дата>. принято решение о приостановлении государственной прав по <дата>. предложено устранить недостатки препятствующие государственной регистрации в срок до <дата>., а именно предложено заявителя представить согласие супруги на переход права собственности (л.д.35-36).

Анжеро-Судженским отделом Управления Росреестра по Кемеровской области <дата>. принято решение об отказе в государственной регистрации перехода права собственности на основании абзацев 10 п. 1 ст. 20 ФЗ от 21.07.1997г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (л.д.6-7).

Отказ регистрирующего органа мотивирован тем, что Персяков А.Г. не представил нотариально удостоверенное согласие супруги на распоряжение квартиры расположенной по адресу: <адрес>. Кроме того в деле правоустанавливающих документов содержится

информация о возражении Персяковой О.А. по поводу отчуждения квартир, находящийся по адресу: <адрес>

Рассматривая основания Анжеро-Судженского отдела Управления Росреестра по Кемеровской области об отказе в совершении регистрационных действий в связи с тем, что заявителем как стороной по сделке не представлено согласие супруги на переход права собственности, а так же наличие заявления Персяковой О.А. о несогласии сделки, суд приходит к следующему:

В сообщении об отказе указано, что заявителем не представлено нотариально удостоверенное согласие супруги Персякова А.Г. на распоряжение квартиры, расположенной по адресу: <адрес>.

Судом установлено, что решением Мирового судьи судебного участка № г.<...> от <дата> брак, зарегистрированный <дата>. в органе <адрес>, актовая запись № между Персяковым А.Г. и Персяковой О.А. расторгнут (л.д.8).

Изучив представленные заявителем документы для регистрации сделки по договору дарения, суд не усматривает доказательств того, что он на момент сдачи документов для регистрации сделки по договору дарения состоял в браке. С учетом имеющейся в материалах дела информации, суд считает, что заявитель принципе не мог выполнить требование регистратора в части предоставления нотариально удостоверенного согласия супруги, так как фактически на момент подачи заявления о переходе права собственности по договору дарения в браке не состоял. Как следствие, регистратор, не истребовав и не изучив информацию о семейном положении заявителя, поставил перед заявителем немотивированное и невыполнимое требование.

Факт того, что заявитель когда то ранее состоял в брачно-семейных отношениях не может являться основанием для предоставления права должностному лицу требовать у заявителя документ который невозможно получить в связи с расторжением брака.

Согласно ст.2 Семейного кодекса РФ семейное законодательство устанавливает условия и порядок вступления в брак, прекращения брака и признания его недействительным, регулирует личные неимущественные и имущественные отношения между членами семьи: супругами, родителями и детьми (усыновителями и усыновленными), а в случаях и в пределах, предусмотренных семейным законодательством, между другими родственниками и иными лицами, а также определяет формы и порядок устройства в семью детей, оставшихся без попечения родителей.

В семейном кодексе отсутствует идентификация понятия «бывшие супруги», т.е. супругами признаются лица состоящими в зарегистрированном браке.

Из буквального трактования п.3 ст.35 Семейного кодекса РФ следует, что для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

В связи с прекращением брака между А.Г. и Персяковой О.А., с момента его регистрации в органах ЗАГС заявитель и гражданка Персякова О.А. априори не являются супругами, как следствие на них не распространяется действие ст.35 Семейного кодекса РФ.

В соответствии с п. 3 ст. 253 ГК РФ каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом.

В материалах дела имеется заявление Персяковой О.А., удостоверенное нотариусом <...> <...>Г. <дата>., о том, что она ставит в известность, что Персяковой О.А. и Персяковым А.Г., состоявшими в зарегистрированном браке была приобретена квартира, находящаяся по адресу: <адрес>. В связи с чем, по поводу предстоящего отчуждения вышеуказанного объекта выразила несогласие (л.д.34).

В соответствии с ч.1-2 ст. 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление

гражданских прав (злоупотребление правом). Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

В случае несоблюдения требований, предусмотренных пунктом 1 ст. 10 ГК РФ, суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом.

Нотариальное заявление Персяковой О.А. оформлено <дата>., т.е. после расторжения брака, расторгнутого вступившим <дата>. в законную силу решением суда. Как следствие, данное заявление с учетом вышеизложенного, суд не может считать как заявление одного из супругов, а расценивает, его как заявление одного из собственников совместной собственности.

Согласно ст. 38 СК РФ к требованиям супругов о разделе общего имущества супругов, брак которых расторгнут, применяется трехлетний срок исковой давности.

В соответствии с ч.2-3 ст.1 ГК РФ граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

При установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Действие заявления Персяковой О.А. от <дата> может быть бесконечным во времени, так как нарушает права заявителя, как собственника по распоряжению принадлежащим ему имуществом.

У Персяковой О.А. с <дата>. имелось время для реализации своего права по разделу совместно нажитого имущества.

По состоянию на <дата>., т.е. на момент сдачи документов заявителем о регистрации договора дарения и регистрации перехода права собственности, раздел совместно нажитого имущества не произведен, право собственности заявителя на квартиру ни кем не оспорено.

Суд считает, что действие сотрудника Анжеро-Судженским отделом Управления Росреестра по Кемеровской области принимавшего <дата>. решение об отказе в регистрации договора дарения по основанию того, что имеется информация о письменном несогласии Персяковой О.А. датированного <дата>. незаконными и основанными на неправильных выводах установленных при проведении правовой экспертизы.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд,

РЕШИЛ:

Признать сообщение от <дата>. об отказе в государственной регистрации прав Анжеро-Судженского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области в государственной регистрации перехода права собственности на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, незаконным.

Обязать Анжеро-Судженский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области зарегистрировать право собственности на квартиру, расположенную по адресу: <адрес> за Персяковой Л.И., <дата> года рождения, уроженкой <адрес>, зарегистрированной по адресу: <адрес>.

На решение суда может быть подана апелляционная жалоба в Кемеровский областной суд течение 1 месяца с момента изготовления решения суда в окончательной форме.

Решение суда в окончательной форме изготовлено 17.07.2014г.

Председательствующий: