

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

14 мая 2013 года

г.Липецк

Советский районный суд г.Липецка в составе:

председательствующего судьи Торговченковой О.В.  
при секретере Жарковой Ю.Е.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению Пожидаева Юрия Серафимовича об оспаривании решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области об отказе в государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним,

**установил:**

Пожидаев Ю.С. обратился в суд с заявлением об оспаривании действий Управления Росреестра по Липецкой области об отказе в государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним, указывая на то, что 25.06.2012, года Октябрьским районным судом г.Липецка постановлено решение, которым на Меркулова Н.Д. возложена обязанность по заключению с Пожидаевым Ю.С. договора купли-продажи квартиры № 12 в доме № 34 по ул. Катукова в г.Липецке. Определением судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 12.10.2012 года решение Октябрьского районного суда г.Липецка оставлено без изменения, однако резолютивная часть изложена в новой редакции, согласно которой признан заключенным договор купли-продажи квартиры № 12 в доме № 34 по ул. Катукова в г.Липецке за цену 2 000 000 рублей между продавцом Меркуловым Н.Д. и покупателем Пожидаевым Ю.С. Кроме того, резолютивная часть решения дополнена абзацем следующего содержания: «Решение является основанием для внесения соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

14.03.2013 года заявителю отказано в государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним.

Заявитель Пожидаев Ю.С. не согласен с действиями Управления Росреестра по Липецкой области об отказе в государственной регистрации права на недвижимое имущество.

В последующем заявитель изменил свои требования и просил признать незаконным решение Управления Росреестра по Липецкой области об отказе в государственной регистрации права на недвижимое имущество от 14.03.2013 года и обязать Управление Росреестра по Липецкой области произвести государственную регистрацию права собственности на квартиру № 12 в доме № 34 по ул. Катукова в г.Липецке.

В судебном заседании заявитель Пожидаев Ю.С. требования поддержал, ссылаясь на те же доводы.

Представитель заинтересованного лица – Управления Росреестра по Липецкой области Принь Л.Н., действующая на основании доверенности, заявление не признала, ссылаясь на законность принятого решения.

Заинтересованное лицо Меркулов Н.Д. и его представители Глазунова В.А., действующая на основании полномочий, предоставленных Меркуловым Н.Д. в судебном заседании, и Сайганова Е.А., действующая на основании ордера, в судебном заседании возражали относительно удовлетворения заявления Пожидаева Ю.С., ссылаясь на то, что ни решением Октябрьского районного суда г.Липецка, ни апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда за Пожидаевым Ю.С. не признано право собственности на квартиру № 12 в доме № 34 по ул. Катукова в г.Липецке, а потому отсутствуют основания для государственной регистрации права собственности заявителя на данный объект недвижимости.

Выслушав объяснения участников процесса, исследовав материалы дела, суд находит требования обоснованными и подлежащими удовлетворению.

В силу ст. 254 ГПК РФ гражданин, организация вправе оспорить в суде решение, действия (бездействие) органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица, государственного или муниципального служащего, если считают, что нарушены их права и свободы.

В соответствии со ст.255 ГПК РФ к решениям, действиям (бездействию) органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц, государственных или муниципальных служащих, оспариваемым в порядке гражданского судопроизводства, относятся коллегиальные и единоличные решения и действия (бездействие), в результате которых: нарушены права и свободы гражданина; созданы препятствия к осуществлению гражданином его прав и свобод; на гражданина незаконно возложена какая-либо обязанность или он незаконно привлечен к ответственности.

Согласно ст.131 ГК РФ и ст.2 Федерального закона от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» отказ в государственной регистрации прав либо уклонение соответствующего органа в государственной регистрации могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд.

В государственной регистрации права может быть отказано по основаниям, установленным п.1 ст.20 вышеуказанного Закона, в том числе в случае, если не представлены документы, необходимые в соответствии с настоящим Федеральным законом для государственной регистрации прав, в случаях, если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя.

По делу установлено, что заочным решением Октябрьского районного суда г.Липецка от 25.06.2012 года на Меркулова Н.Д. возложена обязанность по заключению с Пожидаевым Ю.С. договора купли-продажи квартиры № 12 в доме № 34 по ул. Катукова в г.Липецке.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 12.10.2012 года решение Октябрьского районного суда г.Липецка от 25.06.2012 года оставлено без изменения, однако абзац первый резолютивной части изложен в иной редакции: «Признать заключенным договор купли-продажи квартиры № 12 в доме № 34 по ул. Катукова г.Липецка общей площадью 61 кв.м. за цену 2 000 000 (два миллиона) рублей между продавцом Меркуловым Н.Д. и покупателем Пожидаевым Ю.С.». Кроме того, резолютивная часть решения дополнена абзацем следующего содержания: «Решение является основанием для внесения соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Таким образом, решение Октябрьского районного суда г.Липецка от 25.06.2012 года вступило в законную силу с учетом редакции резолютивной части решения, постановленной апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 12.10.2012 года.

06.11.2012 года Пожидаев Ю.С. обратился в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области (Управление Росреестра по Липецкой области) с заявлением, в котором просил зарегистрировать право собственности в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Липецк, ул. Катукова, д. 34, кв. 12. К заявлению были приложены следующие документы: копия решения Октябрьского районного суда г.Липецка от 25.06.2012 года (2 экз.), копия апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 12.10.2012 года (2 экз.), квитанция об уплате государственной пошлины на сумму 1 000 руб. от 06.11.2012 года (оригинал – 1 экз., копия – 1 экз.).

14.03.2013 года Пожидаеву Ю.С. отказано в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании абзаца 10 пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» - не представлены документы, необходимые в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» для государственной регистрации прав. При этом Управление Росреестра по Липецкой области указывает на то, что в представленном заявителем для государственной регистрации права судебном акте, которым является решение Октябрьского районного суда г.Липецка от 25.06.2012 года, вступившее в законную силу после апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 12.10.2012 года, не установлено право заявителя, решение суда не является основанием для возникновения права собственности Пожидаева Ю.С. на квартиру № 12 в доме № 34 по ул. Катукова в г.Липецке. Кроме того, в представленном решении суда отсутствует условие о возложении обязанности на Управление Росреестра по Липецкой области произвести государственную регистрацию права собственности на указанный объект недвижимости.

Однако с данными решениями Управления Росреестра по Липецкой области суд не может согласиться по следующим основаниям.

Согласно п.1 ст.2 Федерального закона от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

В силу ст.16 Федерального закона от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом.

В соответствии с п.1 ст.17 вышеназванного Закона основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются, в том числе, акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания; договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в

соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки; акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения; свидетельства о праве на наследство; вступившие в законную силу судебные акты; акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания; 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.

Обязательным приложением к документам, необходимым для осуществляющей по установленным настоящим пунктом основаниям государственной регистрации прав на объект недвижимого имущества, является кадастровый паспорт данного объекта недвижимого имущества. Представление кадастрового паспорта данного объекта недвижимого имущества не требуется, если кадастровый паспорт, план данного объекта недвижимого имущества или иной документ, предусмотренный настоящим Федеральным законом и содержащий описание данного объекта недвижимого имущества, либо в случае государственной регистрации прав на земельный участок - кадастровый паспорт или кадастровый план такого земельного участка ранее уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов.

Перечень документов, необходимых для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним, установленный статьей 17 Закона о регистрации, является исчерпывающим, расширительному толкованию не подлежит и включает в себя в частности договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки.

Статья 18 Федерального закона от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», регламентирующая требования к документам, представляемым на государственную регистрацию прав, предусматривает, что 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.

Не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, за исключением указанных в пункте 1 статьи 17 Закона, если представленные им документы отвечают требованиям статьи 18 настоящего Федерального закона и если иное не установлено законодательством Российской Федерации (п.2 ст.18 Закона).

В соответствии с абз. 10 п.1 ст.20 того же Закона в государственной регистрации прав может быть отказано в случае, если не представлены документы, необходимые в соответствии с настоящим Федеральным законом для государственной регистрации прав.

Таким образом, как следует из вышеуказанных норм Закона, одними из оснований для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки, а также вступившие в законную силу судебные акты.

Как следует из материалов дела, сторона сделки купли-продажи (Пожидаев Ю.С.) в качестве правоустанавливающего документа представил на государственную регистрацию копию решения Октябрьского районного суда г.Липецка от 25.06.2012 года, вступившее в законную силу 12.10.2012 года, которым признан заключенным договор купли-продажи квартиры № 12 в доме № 34 по ул. Катукова г.Липецка общей площадью 61 кв.м. за цену 2 000 000 (два миллиона) рублей между продавцом Меркуловым Н.Д. и покупателем Пожидаевым Ю.С.

Таким образом, судебным актом признано совершение сделки купли-продажи (заключение договора купли-продажи) в отношении недвижимого имущества - квартиры № 12 в доме № 34 по ул. Катукова г.Липецка, в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объекта недвижимого имущества на момент совершения сделки.

В силу ч. 1 ст. 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Согласно ст. 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации.

Исходя из вышеуказанных норм закона и установленных по делу обстоятельств, суд приходит к выводу о том, что основанием государственной регистрации права собственности заявителя на спорный объект недвижимости является договор купли-продажи квартиры № 12 в доме № 34 по ул. Катукова в г.Липецке, заключение которого признано судебным актом, вступившим в законную силу. При этом вид права, подлежащего государственной регистрации в результате заключения договора купли-продажи, определен действующим законодательством, в частности ст. 551 ГК РФ, и представляет собой не что иное, как право собственности.

При таких обстоятельствах решение Управления Росреестра по Липецкой области об отказе в государственной регистрации перехода права собственности на квартиру № 12 в доме № 34 по ул. Катукова в г.Липецке нельзя признать законным и обоснованным.

Довод заинтересованного лица Управления Росреестра по Липецкой области, равно как и заинтересованного лица Меркулова Н.Д., о том, что в представленном заявителем для государственной регистрации права судебном акте не установлено право заявителя, решение суда не является основанием для возникновения права собственности Пожидаева Ю.С. на квартиру № 12 в доме № 34 по ул. Катукова в г.Липецке, несостоятелен, поскольку, как указано судом выше, вид права, подлежащего государственной регистрации в результате заключения договора купли-продажи, определен действующим законодательством, в частности ст. 551 ГК РФ, и представляет собой не что иное, как право собственности.

Не может быть принят судом и довод Управления Росреестра по Липецкой области о том, что основанием для отказа в государственной регистрации права на спорный объект недвижимости является отсутствие в представленном решении суда условия о возложении обязанности на Управление Росреестра по Липецкой области произвести государственную регистрацию права собственности на указанный объект

недвижимости. Несостоительность данного довода состоит в том, что, как следует из ст. 17 Федерального закона от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются, в том числе, вступившие в законную силу судебные акты. При этом ни одна норма действующего законодательства не содержит указания на необходимость возложения судебным актом обязанности на регистрирующий орган произвести государственную регистрацию права собственности на спорный объект недвижимости, если судебное решение постановлено в рамках искового производства, в котором действия и решения органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, не оспаривались.

С учетом вышеизложенного суд, признавая незаконным отказ Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области от 14 марта 2013 года в государственной регистрации перехода права собственности на квартиру №12 в доме №34 по ул. Катукова в г.Липецке, полагает необходимым возложить на регистрирующий орган обязанность зарегистрировать переход права собственности на указанный объект недвижимости от Меркулова Н.Д. к Пожидаеву Ю.С.

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

**РЕШИЛ:**

Признать незаконным отказ Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области от 14 марта 2013 года в государственной регистрации перехода права собственности на квартиру №12 в доме №34 по ул. Катукова в г.Липецке.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области зарегистрировать переход права собственности на квартиру №12 в доме №34 по ул. Катукова в г.Липецка от Меркулова Николая Дмитриевича к Пожидаеву Юрию Серафимовичу.

Решение может быть обжаловано в Липецкий областной суд через Советский районный суд г.Липецка путем подачи апелляционной жалобы в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

О.В.Торговченкова

Решение суда в окончательной форме принято 20.05.2013 года.

Исполнено вступило в законную силу после открытия Административного областного суда 31.05.2013

Верно. Судья  
Секретарь

Прошнуровано, пронумеровано  
скреплено печатью на 3 листах. Копия с подлинным вер-  
на. Подлинник не имеется  
находится в гражданском деле  
№2-2909/13 в Советском  
районном суде г. Липецка

Судья: Смирнов  
Секретарь: Н/у