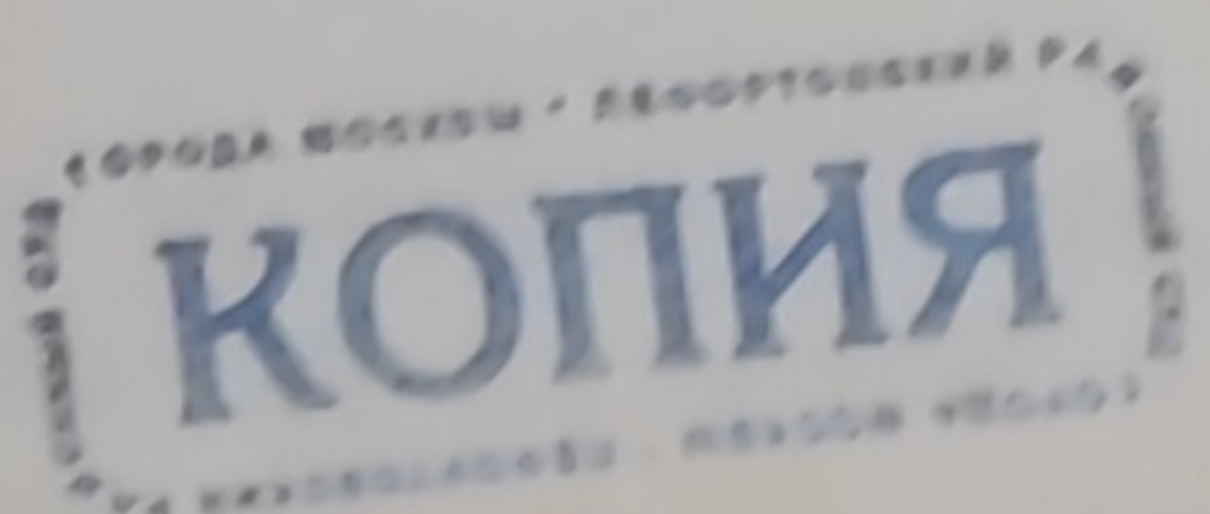


(2)



Дело № 2А-115/2022

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

05 апреля 2022 года

город Москва

Лефортовский районный суд города Москвы в составе председательствующего судьи Федюниной С.В., при секретаре Федотовой Т.М., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 2А-145/2022 по административному иску Сердечного Александра Михайловича к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве о признании незаконным решения об отказа в проведении государственной регистрации права, обязанности произвести государственную регистрацию права собственности на квартиру,

УСТАНОВИЛ:

Административный истец Сердечного А.М. обратился в суд с административным иском к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, в котором просит:

- признать незаконным решение Управления Росреестра по г. Москве в виде Уведомления от 27.12.2021 № МФС-0558/2021-1483901 об отказе в осуществлении государственной регистрации права собственности Сердечного А.М. в отношении квартиры с кадастровым номером 77:04:0001016:2059, площадью 224,3 кв.м., расположенной по адресу: г. Москва, ул. 2-я Кабельная, д.10, кв.80,
- обязать Управление Росреестра по Москве произвести государственную регистрацию права собственности Сердечного А.М. на квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, ул. 2-я Кабельная, д.10, кв.80.

В обоснование заявленных требований указывает, что Сердечный А.М., согласно договора купли-продажи объекта недвижимого имущества от 28.09.2020 № 2020-6127/20, заключенного с представителем конкурсного управляющего ЗАО КБ «Альта-Банк» Корневым А.А. по результатам электронных торгов по реализации имущества должника, приобрел в собственность квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, ул. 2-я Кабельная, д.10, кв.80. Условия участия в торгах, а также условия вышеуказанного договора купли-продажи, в том числе, в части цены договора, условий и порядка расчетов, исполнены им в полном объеме и надлежащим образом. Продавцом ему был передан весь пакет правоустанавливающих документов на данную квартиру для осуществления государственной регистрации права собственности на этот объект. 14.09.2021 он обратился в Управление Росреестра по Москве с заявлением о государственной регистрации права собственности на квартиру. Уведомлением Управления Росреестра по Москве от 28.09.2021 он был извещен о приостановлении государственной регистрации права собственности. В данном Уведомлении административного ответчика указано, что по содержащимся в ЕГРН сведениям о площади и этажности объекта недвижимости с кадастровым номером 77:04:0001016:2059 (77:01:0003001:1627 – опечатка регистратора) присвоен статус «Актуальные незасвидетельствованные». При этом, регистрирующий орган указал на то, что в указанной квартире произведено переоборудование, разрешительная документация на которое предъявлена не была. И в связи с тем, что документ, подтверждающий возникновение права собственности в отношении дополнительной площади (127,7 кв.м. как разницы площадей 224,3 кв.м. по данным, содержащимся в ЕГРП и 96,6 кв.м. по данным, содержащимся в ЕГРН (из ГКН)) в Управление не предоставлен, у административного ответчика отсутствуют основания для проведения регистрационных действий. Уведомлением от 27.12.2021 административный

ответчик сообщил об отказе в осуществлении государственной регистрации права собственности на объект – квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, ул. 2-я Кабельная, д.10, кв.80, в связи с тем, что вышеуказанные противоречия в базах данных о недвижимости, по истечении срока приостановления осуществления действий по государственной регистрации, устранены не были. С данным решением не согласен. Согласно п.п.1.1. – п.1.3. договора купли-продажи объекта недвижимости от 28.09.2020, продавец обязуется передать в собственность покупателя, а покупатель обязуется принять квартиру общей площадью 96,6 кв.м., дополнительно надстроена мансарда – 224,3 кв.м. (не зарегистрировано), ограничения и обременения третьих лиц отсутствуют, принадлежащую продавцу на праве собственности, кадастровый (условный) номер 77:04:0001016:2959, находящуюся по адресу: г. Москва, ул. 2-я Кабельная, д.10, кв.80. Право собственности продавца на объект подтверждается внесением в Единый государственный реестр права на недвижимое имущество и сделок с ним регистрационной записи от 29.12.2015 № 77-77/004-77/004/291/2015-511/2. Согласно представленного для проведения спорного регистрационного действия подлинного Свидетельства о государственной регистрации права от 29.12.2015 77-77/004-77/004/291/2015-511/2, общая зарегистрированная в ЕГРН площадь квартиры составляет 224,3 кв.м. Переоборудование в квартире, в результате которой ее площадь изменилась (увеличилась) с 96,6 кв.м. до 224,3 кв.м., было произведено и узаконено предыдущими владельцами объекта, то есть, до заключения договора купли-продажи от 28.09.2020.

Административный истец Сердечный А.М., его представитель по доверенности Жиляев Б.О. в судебное заседание явились, настаивали на удовлетворении административного иска.

Представитель административного ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом о времени и месте судебного заседания.

Заинтересованные лица ЗАО КБ «Альта-Банк», Правительство Москвы в судебное заседание не явились, извещались надлежащим образом о времени и месте судебного заседания.

Суд считает возможным рассмотреть дело при данной явке.

Суд, выслушав явившихся лиц, исследовав материалы дела и представленные доказательства, приходит к следующему.

В соответствии со ст. 218 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации гражданин, организация, иные лица могут обратиться в суд с требованиями об оспаривании решений, действий (бездействия) органа государственной власти, органа местного самоуправления, иного органа, организации, наделенных отдельными государственными или иными публичными полномочиями (включая решения, действия (бездействие) квалификационной коллегии судей, экзаменационной комиссии), должностного лица, государственного или муниципального служащего (далее - орган, организация, лицо, наделенные государственными или иными публичными полномочиями), если полагают, что нарушены или оспорены их права, свободы и законные интересы, созданы препятствия к осуществлению их прав, свобод и реализации законных интересов или на них незаконно возложены какие-либо обязанности. Гражданин, организация, иные лица могут обратиться непосредственно в суд или оспорить решения, действия (бездействие) органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, в вышестоящие в порядке подчиненности орган, организацию, у вышестоящего в порядке подчиненности лица либо использовать иные внесудебные процедуры урегулирования споров.

Согласно ч.1 ст.62 КАС РФ лица, участвующие в деле, обязаны доказывать обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований или возражений, если иной порядок распределения обязанностей доказывания по административным делам не предусмотрен настоящим Кодексом.

41

Полномочия Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о недвижимости), Положением об Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, утвержденным приказом Росреестра 23.01.2017 № П/0027, и иными законами и подзаконными нормативными правовыми актами.

Порядок государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав урегулирован Законом о недвижимости.

В силу п.3 ст.1 Закона о недвижимости 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.

Согласно п.2 ст.16 Закона о недвижимости к заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения.

Государственной регистрации подлежит право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 ГК РФ. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения (ч.6 ст.1 Закона о недвижимости).

В соответствии с ч.1 ст.14 Закона о недвижимости государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных Законом о недвижимости случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом о недвижимости порядке.

Основания для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав перечислены в ч.2 ст.14 Закона о недвижимости.

К заявлению о государственной регистрации прав прилагаются документы, являющиеся основанием для осуществления государственной регистрации прав (п.2 ч.4 ст.18 Закона о недвижимости).

Как установлено в судебном заседании и следует из материалов дела, Сердечный А.М., согласно договора купли-продажи объекта недвижимого имущества от 28.09.2020 № 2020-6127/20, заключенного с представителем конкурсного управляющего ЗАО КБ «Альта-Банк» Корневым А.А. по результатам электронных торгов по реализации имущества должника, приобрел в собственность квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, ул. 2-я Кабельная, д.10, кв.80.

14.09.2021 Сердечный А.М. обратился в Управление Росреестра по Москве с заявлением о государственной регистрации права собственности на квартиру.

Уведомлением Управления Росреестра по Москве от 28.09.2021 Сердечный А.М. был извещен о приостановлении государственной регистрации права собственности.

Из Уведомления о приостановлении государственной регистрации права собственности от 28.09.2021 следует, что в соответствии с п.5, 7 ч.1 ст.26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» уведомляют о приостановлении регистрации, проведена правовая экспертиза, при проверке сведений ЕГРН было установлено, что в указанной квартире произведено переоборудование, разрешительная документация на которое предъявлена ее была. По данным ЕГРН сведениям о площади и этажности объекта недвижимости с кадастровым номером 77:01:0003001:1627 присвоен статус «Актуальные незасвидетельствованные». Моментом возникновения права считается дата внесения записи о таком праве в ЕГРН. Документ, подтверждающий возникновение права собственности в отношении

4

УЛ

дополнительной площади в Управление не представлен. Направлен запрос в адрес МБУ МосгорБТИ, в Мосжилинспекцию.

Из Уведомления об отказе в осуществлении государственной регистрации права собственности от 27.12.2021 следует, что, исходя из представленных документов не представляется возможным проведение заявленных регистрационных действий, в связи с тем, что указанные ранее замечания не устранены.

Согласно п.п.5, 7 ч.1 ст.26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав; форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

Согласно п.п.1.1. – п.1.3. договора купли-продажи объекта недвижимости от 28.09.2020, продавец обязуется передать в собственность покупателя, а покупатель обязуется принять квартиру общей площадью 96,6 кв.м., дополнительно надстроена мансарда – 224,3 кв.м. (не зарегистрировано), ограничения и обременения третьих лиц отсутствуют, принадлежащую продавцу на праве собственности, кадастровый (условный) номер 77:04:0001016:2959, находящуюся по адресу: г. Москва, ул. 2-я Кабельная, д.10, кв.80.

Право собственности продавца на объект подтверждается внесением в Единый государственный реестр права на недвижимое имущество и сделок с ним регистрационной записи от 29.12.2015 № 77-77/004-77/004/291/2015-511/2.

Согласно представленного для проведения спорного регистрационного действия Свидетельства о государственной регистрации права от 29.12.2015 77-77/004-77/004/291/2015-511/2, общая зарегистрированная в ЕГРН площадь квартиры составляет 224,3 кв.м. (л.д.34).

Как указывает административный истец, переоборудование в квартире, в результате которой ее площадь изменилась (увеличилась) с 96,6 кв.м. до 224,3 кв.м., было произведено и узаконено предыдущими владельцами объекта, то есть, до заключения договора купли-продажи от 28.09.2020.

В силу части 6 статьи 72 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» со дня вступления в силу Закона № 218-ФЗ сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сведения государственного кадастра недвижимости считаются сведениями, содержащимися в ЕГРН и не требующими дополнительного подтверждения, в том числе указанными в статье 4 Закона № 218-ФЗ участниками отношений. Возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Перед внесением в ЕГРН характеристики каждого объекта недвижимости, содержащиеся в ЕГРП и ГКН, проверяются на полное совпадение; в случае полного совпадения сведения об объекте недвижимого имущества вносятся в раздел ЕГРН, открытый на соответствующий объект недвижимости по правилам, установленным пунктом 178 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943.

В силу ст. 227 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации по результатам рассмотрения административного дела об оспаривании решения, действия (бездействия) органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, судом принимается одно из следующих решений:

Л

1) об удовлетворении полностью или в части заявленных требований о признании оспариваемых решения, действия (бездействия) незаконными, если суд признает их не соответствующими нормативным правовым актам и нарушающими права, свободы и законные интересы административного истца, и об обязанности административного ответчика устранить нарушения прав, свобод и законных интересов административного истца или препятствия к их осуществлению либо препятствия к осуществлению прав, свобод и реализации законных интересов лиц, в интересах которых было подано соответствующее административное исковое заявление;

2) об отказе в удовлетворении заявленных требований о признании оспариваемых решения, действия (бездействия) незаконными.

Таким образом, учитывая, что истцом было подано заявление в целях государственной регистрации права в отношении помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 2-я Кабельная, д.10, кв.80, к заявлению приложены необходимые документы, Уведомлением от 28.09.2021 приостановлена регистрация, с указанием на то, что в указанной квартире произведено переоборудование, разрешительная документация на которое представлена не была, однако, согласно представленного для проведения спорного регистрационного действия Свидетельства о государственной регистрации права от 29.12.2015 77-77/004-77/004/291/2015-511/2, общая зарегистрированная в ЕГРН площадь квартиры составляет 224,3 кв.м., право собственности продавца на объект подтверждается внесением в Единый государственный реестр права на недвижимое имущество и сделок с ним регистрационной записи от 29.12.2015 № 77-77/004-77/004/291/2015-511/2, переоборудование в квартире, в результате которой ее площадь изменилась (увеличилась) с 96,6 кв.м. до 224,3 кв.м. было произведено и узаконено предыдущими владельцами объекта, то есть, до заключения договора купли-продажи от 28.09.2020, при таких обстоятельствах, решение Управления Росреестра по г. Москве в виде Уведомления от 27.12.2021 № МФС-0558/2021-1483901 об отказе в осуществлении государственной регистрации права собственности Сердечного Александра Михайловича в отношении квартиры с кадастровым номером 77:04:0001016:2059, расположенной по адресу: г. Москва, ул. 2-я Кабельная, д.10, кв.80 следует признать незаконным, обязав Управление Росреестра по Москве произвести государственную регистрацию права собственности Сердечного А.М. на квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, ул. 2-я Кабельная, д.10, кв.80, то есть административный иск удовлетворить.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.174 -177 КАС РФ, суд

РЕШИЛ:

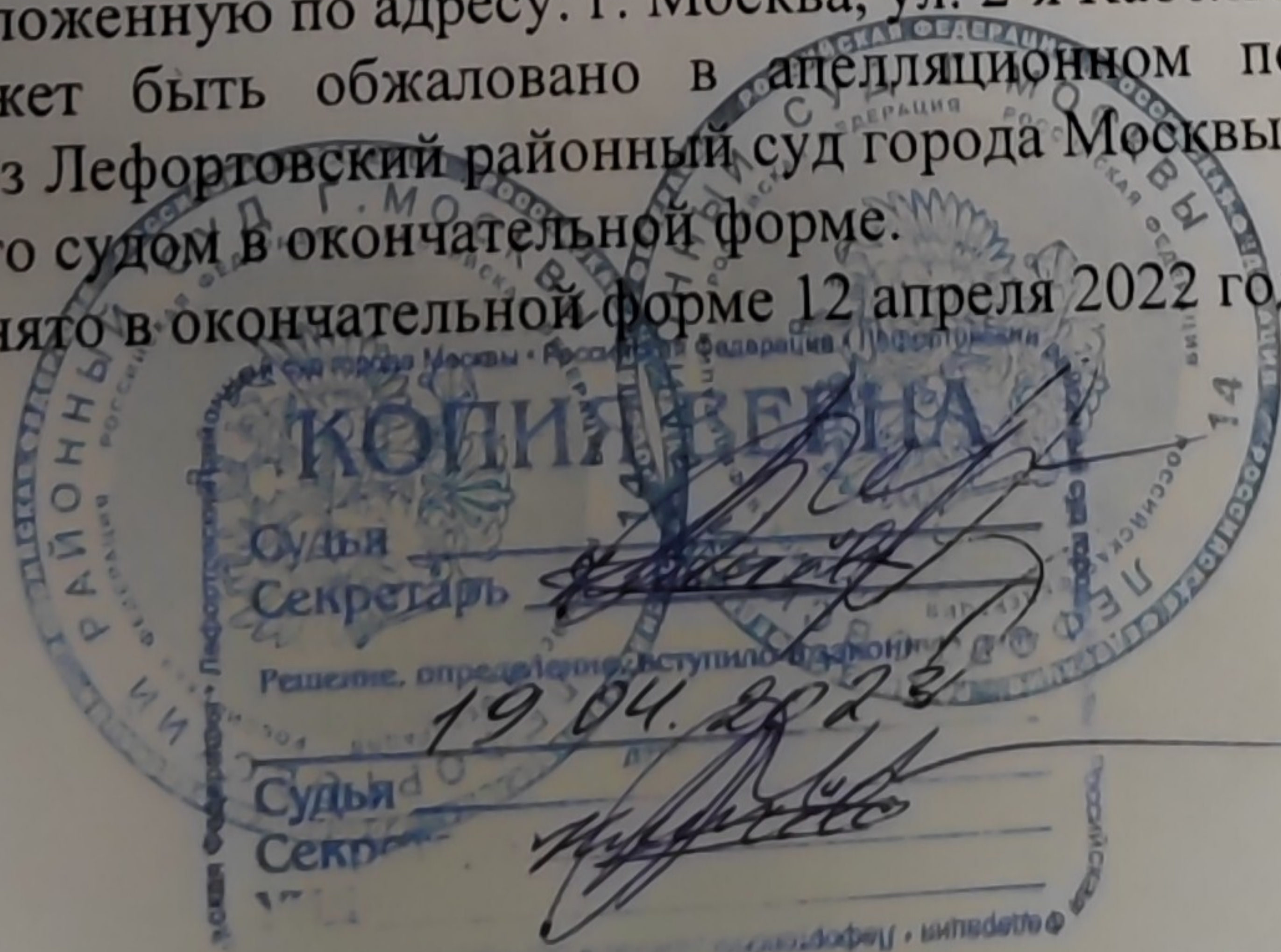
Административный иск удовлетворить.

Признать незаконным решение Управления Росреестра по г. Москве в виде Уведомления от 27.12.2021 № МФС-0558/2021-1483901 об отказе в осуществлении государственной регистрации права собственности Сердечного Александра Михайловича в отношении квартиры с кадастровым номером 77:04:0001016:2059, расположенной по адресу: г. Москва, ул. 2-я Кабельная, д.10, кв.80, обязав Управление Росреестра по Москве произвести государственную регистрацию права собственности Сердечного А.М. на квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, ул. 2-я Кабельная, д.10, кв.80.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд через Лефортовский районный суд города Москвы в течение одного месяца со дня принятия его судом в окончательной форме.

Решение принято в окончательной форме 12 апреля 2022 года.

Судья



С.В. Федюнина