

**БАЛТИЙСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ****Именем Российской Федерации****РЕШЕНИЕ
от 6 июля 2020 года**

Балтийский городской суд Калининградской области в лице судьи Чолий Л.Л.,
при секретаре Б.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело N<...> по административному исковому заявлению П.Е. к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области и Балтийскому отделу Управления Росреестра по Калининградской области о признании незаконными уведомления об отказе регистрации права,

установил:

Административный истец обратилась с административным исковым заявлением, уточнив его в ходе судебного заседания, об оспаривании решений государственного регистратора Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области N<...> от 18 марта 2020 г. и N<...> от 18 марта 2020 г. об отказе государственной регистрации перехода прав права собственности и возложении на Управление Росреестра по Калининградской области обязанности произвести государственную регистрацию права собственности П.Е. на <...> долю жилого помещения (квартиры), расположенной по адресу: <...> жилого помещения (квартиры), расположенной по адресу: <...>, на основании брачного договора от <...>.

Требования мотивированы тем, что 18 декабря 2019 г. П.Е. обратилась в МКУ "Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Балтийского городского округа" Калининградской области с заявлением о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а именно: <...> долю жилого помещения (квартиры), расположенной по адресу: <...> жилого помещения (квартиры), расположенной по адресу: <...>.

18 декабря 2019 г. П.Е. были получены уведомления о приостановлении государственной регистрации перехода права собственности N<...> от 18 декабря 2019 г. (по квартире по <...>) и N<...> от 18 декабря 2019 г. (по доле <...> в квартире по <...>) со ссылкой на то, что административный истец не представила с пакетом соответствующих документов согласия залогодержателей (ипотека в силу закона в пользу Министерства обороны Российской Федерации (<...>), а также ипотека в силу закона в пользу ПАО АКБ "Связь-Банк" и Министерства обороны Российской Федерации (<...>)). Впоследствии данные обстоятельства явились основаниями для отказа П.Е. в государственной регистрации перехода права собственности на <...> долю жилого помещения (квартиры), расположенной по адресу: <...> жилого помещения (квартиры), расположенной по адресу: <...>.

Административный истец, уведомленный о дате и времени судебного разбирательства, в суд не явился.

В судебном заседании представитель административного истца полагает приостановление государственной регистрации права собственности на вышеуказанное недвижимое имущество, равно как и отказ в государственной регистрации перехода права собственности незаконными, в силу того, что согласие залогодержателя имущества требуется только при отчуждении недвижимого имущества, раздел же имущества, находящегося в общей собственности супругов, по сути, не относится к основаниям прекращения права собственности, в связи с чем и права залогодержателя, поскольку объект залога не выбывает из залога, не будут нарушены. Брачный договор от <...> не оспаривался, тем более, что, по мнению представителя административного истца, такой договор не является сделкой.

Представитель административного ответчика с иском не согласен, полагает, что приостановление государственной регистрации прав на недвижимое имущество, равно как и в последующем отказы в регистрации прав на недвижимое имущество от 18.12.2019 г. N<...>, от 18.12.2019 г. N<...> были правомерными, поскольку административным истцом в обоих случаях в срок приостановления государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество не было представлено согласия залогодержателей на совершение таких сделок.

Заинтересованное лицо П.А., в письменном заявлении просит рассмотреть дело в отсутствие, поддерживает позицию административного истца.

Заслушав участников административного процесса, изучив представленные доказательства, суд приходит к следующему выводу:

В соответствии с [ч. 1 ст. 218 КАС РФ](#) 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.

Из содержания [пункта 1 части 2 статьи 227 КАС РФ](#) следует, что решение об удовлетворении полностью или в части заявленных требований о признании оспариваемых решения, действия (бездействия) незаконными возможно при установлении судом совокупности таких условий, как несоответствие этих действий, решений нормативным правовым актам и нарушение ими прав, свобод и законных интересов административного истца.

Согласно [части 2 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации](#) имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

По соглашению участников совместной собственности, а при недостижении согласия по решению суда на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц (часть 5 статьи 244).

Законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности. Законный режим имущества супругов действует, если брачным договором не установлено иное ([часть 1 статьи 33](#) Семейного кодекса Российской Федерации).

Согласно [статье 40](#) СК РФ брачным договором признается соглашение лиц, вступающих в брак, или соглашение супругов, определяющее имущественные права и обязанности супругов в браке и (или) в случае его расторжения.

Брачным договором супруги вправе изменить установленный законом режим совместной собственности ([статья 34](#) настоящего Кодекса), установить режим совместной, долевой или раздельной собственности на все имущество супругов, на его отдельные виды или на имущество каждого из супругов([часть 1 статьи 42](#) СК РФ).

Из материалов дела следует, что П.Е. 18 декабря 2019 г. обратилась в МКУ "Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Балтийского городского округа" Калининградской области с заявлением о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а именно: <...> долю жилого помещения (квартиры), расположенной по адресу: <...> жилого помещения (квартиры), расположенной по адресу: <...> на основании заключенного с П.А. брачного договора от <...>, по которому, установили режим общей совместной собственности супругов на <...> доли в праве собственности на квартиру, расположенную по адресу: <...>, и в период брака приобрели в общую совместную собственность супругов квартиру, расположенную по адресу: <...>.

В случае расторжении брака между П.Е. и П.А., <...> доля в праве собственности на квартиру, расположенную по адресу: <...>, а также квартира, расположенная по адресу: <...> будут являться исключительно личной собственностью П.Е. (пункты 5.1 и 5.2 брачного договора).

Брак между П.Е. и П.А. расторгнут 13.12.2019, что подтверждается свидетельством о расторжении брака N<...>.

Также судом установлено, что как на момент заключения брачного договора от <...>, так и на момент обращения П.Е. с заявлением в МКУ "Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Балтийского городского округа" в отношении вышеуказанного имущества, в частности по квартире, расположенной в <...>, 03.04.2019 осуществлена государственная регистрация ипотеки в силу закона (ФЗ "О накопительно-ипотечной системе военнослужащих" (лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости - Министерство обороны Российской Федерации), а также по квартире, расположенной по адресу: <...>, ипотека в силу закона в пользу ПАО АКБ "Связь-Банк" и Министерства обороны Российской Федерации).

Согласно [части 1 статьи 14](#) Федерального закона N 218-ФЗ от 13 июля 2015 года "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о регистрации) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

Порядок проведения государственной регистрации прав определен [статьей 29](#) Закона о

регистрации, который предусматривает, в частности, проведение правовой экспертизы документов, в том числе проверки законности сделки и установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа в государственной регистрации прав или ее приостановления в соответствии с настоящим Федеральным законом.

В силу [пункта 1 статьи 37](#) Федерального закона от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон об ипотеке) имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Согласно [части 4 статьи 53](#) Закона о регистрации если в отношении объекта недвижимого имущества или права на объект недвижимости осуществлена государственная регистрация ипотеки, перехода права собственности на такой объект недвижимости или данного права, возникновения, перехода или прекращения иных обременений такого объекта недвижимого имущества или ограничений данного права, внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о таком объекте недвижимого имущества осуществляется при наличии письменного согласия залогодержателя, если иное не установлено настоящим Федеральным [законом](#) или договором об ипотеке. При государственной регистрации перехода права собственности на такой объект недвижимости или такого права, возникновения, перехода или прекращения иных обременений на такой объект недвижимого имущества запись, содержащаяся в Едином государственном реестре недвижимости, о государственной регистрации ипотеки такого объекта недвижимости или такого права сохраняется.

В силу [пункта 16 части 1 статьи 26](#) Закона о регистрации осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав, в том числе в случае, для осуществления государственной регистрации прав, связанных с отчуждением или обременением жилого помещения, если оно приобретено с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, не представлено совместное заявление сторон сделки с приложением документа, выражающего согласие на это кредитора (займодавца).

При этом в силу положений [статьи 27](#) Закона о регистрации в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав отказывается по решению государственного регистратора прав в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные в статье 26 настоящего Федерального закона.

В соответствии с п. 3 ч. 1 [ст. 29](#) Закона о регистрации государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных [Законом](#) о регистрации оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

При проведении правовой экспертизы представленных документов государственным регистратором было, как вышеуказано установлено, что по сведениям ЕГРН в отношении спорного недвижимого имущества имеются ограничения, а именно по жилому помещению, расположенному по адресу <...>, ипотека в силу закона в пользу ПАО АКБ "Связь-Банк" и Министерство обороны Российской Федерации по <...> доли в праве собственности на квартиру, расположенную по адресу <...>, ипотека в силу закона в пользу Министерства обороны Российской Федерации. Однако письменного согласия залогодержателей не было представлено.

Эти обстоятельства явились основанием к приостановлению действий по государственной регистрации до 18.03.2020.

Анализируя вышеуказанные нормы права, в совокупности с представленными П.Е. на государственную регистрацию документами, суд полагает, что поскольку регистрация права собственности на основании брачного договора направлено на регистрацию прекращения права совместной собственности (по данным ЕГРН собственником указанной квартиры и доли в праве является П.А.) и регистрацию права П.Е. и документы, необходимые в данном случае для осуществления государственной регистрации прав (письменные согласия залогодержателей) не были представлены, то приостановление регистрации права государственным регистратором таких действий по вышеуказанному недвижимому имуществу являются правомерными.

В связи с тем, что в срок до 18.03.2020 П.Е. не представила дополнительные документы, истребованные государственным регистратором при решении вопроса о приостановлении государственной регистрации прав, то суд полагает законными действия ответчика по вынесению уведомлений N<...> от 18 марта 2020 г. и N<...> от 18 марта 2020 г. об отказе государственной регистрации перехода права собственности, а доводы стороны истца о том, что в данном случае раздел имущества, находящегося в общей совместной собственности супругов, в силу [статьи 235](#) ГК РФ не относится к основаниям прекращения права собственности, и брачный договор, сам по себе не является сделкой, судом признаются несостоятельными.

Исходя из изложенного и руководствуясь [статьями 175 - 180](#) КАС РФ, суд

решил:

Административное исковое заявление П.Е. к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области и Балтийскому отделу Управления Росреестра по Калининградской области о признании незаконными уведомления об отказе регистрации права, оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Калининградский областной суд через Балтийский городской суд в течение месяца с момента его вынесения в окончательной форме.

Судья
Балтийского городского суда
Калининградской области
Л.Л.ЧОЛИЙ

Мотивированное решение изготовлено <...>.

