

7

Р Е Ш Е Н И Е
Именем Российской Федерации

25 января 2016 г. Кировский районный суд г. Астрахани в составе: председательствующего судьи Г.К. Шамшутдиновой при секретаре А.К.Зайцевой, рассмотрев в открытом судебном заседании в здании Кировского районного суда г.Астрахани, расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Набережная 1 Мая, 43, административное дело № 2а-643/2016 по административному исковому заявлению Кофанова Алексея Федоровича к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области об оспаривания решения об отказе в государственной регистрации прекращения права собственности,

У С Т А Н О В И Л:

Кофанов А.Ф. обратился в суд с административным исковым заявлением, указав, что 25.11.2015 он обратился в Управление Реестра по Астраханской области с заявлениями о государственной регистрации прекращения права собственности на объекты недвижимого имущества, а именно земельные участки, расположенные адресу: г. Астрахань, Кировский район, ул. Баррикадная, 24, кадастровый (условный) номер: 30:12:010563:41 и г. Астрахань, Кировский район, ул.Баррикадная/пер.Островского/ул.Ярославская/ул.Ярославская/ пер.Островского, 22/ 24/23/21/22, кадастровый (условный) номер: 30:12:010563:40.

25.11.2016 и 26.11.2015 из Управления Реестра по Астраханской области получены сообщения об отказе в государственной регистрации прекращения права собственности на земельные участки за ООО ПСК «Зодчий», поскольку не сформирован участок, имеются разночтения в адресах участков и дома, а также внесены не все записи государственной регистрации права собственности на квартиры и нежилые помещения жилого дома, в связи с чем право собственности вышеуказанного земельного участка остается обремененным ипотекой в пользу участников долевого строительства.

Административный истец с отказами не согласен, считает не обоснованными, в связи с чем просит суд признать незаконными отказы Управления Реестра по Астраханской области в государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок от 25.11. 2015 и 26.11.2015, адрес: Российская Федерация, Астраханская область, г. Астрахань, Кировский район, ул. Баррикадная, 24, кадастровый (условный) номер: 30:12:010563:41 и земельный участок, адрес: Российская Федерация, Астраханская область, г. Астрахань, Кировский район, ул. Баррикадная/пер.Островского ул.Ярославская/ул.Ярославская/пер.Островского,22/ 24/23/21/22, кадастровый (условный) номер: 30:12:010563:40 за ООО ПСК «Зодчий», обязать Управление Реестра по Астраханской области устранить в полном объеме препятствие к осуществлению прав и свобод путем осуществления государственной регистрации прекращения права собственности на земельные участки.

В судебном заседании представитель истца Кузьмина Н.К. административные искивые требования поддержала. Административный истец представил заявление о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представитель УМИ администрации г. Астрахани Зеленский А.Н. требования иска поддержал.

Представитель административного ответчика Гурьянова А.А. заявленные

требования не признала.

Выслушав явившихся лиц, изучив материалы дела, суд приходит следующему.

Как установлено судом, Кофанов А.Ф. являлся участником долевого строительства, а затем сособственником квартиры № 20 по пер.Островского дом № 22 г.Астрахани.

25.11.2015 Кофанов А.Ф. обратился в Управление Росреестра по Астраханской области с заявлениями о государственной регистрации прекращения права собственности на объекты недвижимого имущества: земельный участок, адрес: Российская Федерация, Астраханская область, г. Астрахань, Кировский район, ул. Баррикадная, 24, кадастровый (условный) номер: 30:12:010563:41; земельный участок, адрес: Российская Федерация, Астраханская область, г. Астрахань, Кировский район, ул. Баррикадная/пер.Островского/ул.Ярославская/ул.Ярославская/пер.Островского,22/ 24/23/21/22, кадастровый (условный) номер: 30:12:010563:40 за ООО ПСК «Зодчий».

30.11.2009 и 20.12.2010 ООО ПСК «Зодчий» на указанных земельных участках, принадлежавшие ООО ПСК «Зодчий» на праве собственности, построил и ввел в эксплуатацию две очереди многоквартирного жилого дома, которому присвоен адрес: Астраханская область, г. Астрахань, Кировский район, пер. Островского 22 .

На основании определения арбитражного суда Астраханской области от 18.11.2014 в отношении застройщика и собственника указанных земельных участков - ООО ПСК «Зодчий» завершено конкурсное производство, общество ликвидировано, что подтверждается сведениями налоговой службы.

В едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним право собственности на указанные земельные участки зарегистрировано за ООО ПСК «Зодчий».

25.11.2016 и 26.11.2015 Управлением Росреестра по Астраханской области приняты решения об отказе в государственной регистрации прекращения права собственности на земельные участки за ООО ПСК «Зодчий», поскольку не сформирован участок, имеются разночтения в адресах участков и дома, а также внесены не все записи государственной регистрации права собственности на квартиры и нежилые помещения жилого дома, в связи с чем право собственности на вышеуказанного земельного участка остается обремененным ипотекой в пользу участников долевого строительства.

Для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на указанные земельные участки в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Астрахань, пер. Островского, 22 необходимо произвести формирование земельного участка, на котором расположен дом. Для этой цели необходимо снять земельные участки с кадастрового учета, устранить разночтения адресов многоквартирного дома и земельного участка, на котором он расположен, после чего обратиться в управление муниципального имущества с заявлением о формировании земельного участка.

Так как право собственности на земельные участки зарегистрировано за ООО ПСК «Зодчий», обратиться с указанными заявлениями в государственные органы может только собственник участков.

Однако ликвидация юридического лица влечет его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам (ч. 1 ст. 61 Гражданского кодекса Российской Федерации); согласно ч. 1 ст. 61 Гражданского

кодекса Российской Федерации ликвидация юридического лица считается завершенной, а юридическое лицо - прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

Согласно ч.1 ст.17 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «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, в том числе, иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

Согласно части 1 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

В силу частей 3 и 4 статьи 16 Вводного закона по заявлению любого лица, уполномоченного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, органы власти осуществляют формирование земельного участка, на котором расположен данный дом.

Если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован до введения в действие ЖК РФ и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме считается возникшим в силу закона с момента введения в действие ЖК РФ (часть 2 статьи 16 Вводного закона).

Если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован после введения в действие ЖК РФ и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу закона с момента проведения государственного кадастрового учета (часть 5 статьи 16 Вводного закона).

В силу частей 2 и 5 статьи 16 Вводного закона земельный участок под многоквартирным домом переходит в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме бесплатно. Каких-либо актов органов власти о возникновении права общей долевой собственности у собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

Согласно Приказу Минэкономразвития России от 23.12.2013 № 765 (ред. от 26.03.2015) «Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, порядка присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер, форм свидетельства о государственной регистрации права и специальной регистрационной надписи на документах, требований к заполнению свидетельства о государственной регистрации прав и специальной регистрационной надписи, а также требований к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме» если жилое или нежилое помещение входит в состав введенного в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного на земельном участке, сформированном

(предоставленном) для строительства исключительно такого многоквартирного дома и принадлежащего застройщику на праве собственности, запись в государственной регистрации права собственности застройщика на земельный участок погашается на основании разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке, предусмотренном разделом VI настоящих Правил.

Исходя из изложенного, доводы отказа административного ответчика суд признает несостоятельными, поскольку названные нормы права позволяют истцу обратиться с указанным заявлением для последующих действий по формированию земельного участка, изменению вида разрешенного использования и т.п..

В противном случае указанные мероприятия и сбор документов должен производить собственник земельных участков, который ликвидирован.

При этом доводы, что внесены не все записи государственной регистрации права собственности на квартиры и нежилые помещения жилого дома, в связи с чем право собственности вышеуказанного земельного участка остается обремененным ипотекой в пользу участников долевого строительства не имеет правового значения для рассмотрения указанного вопроса.

Исходя из изложенного, руководствуясь ст.ст.175-180, 227 КАС РФ, суд

РЕШИЛ:

Признать незаконными отказы Управления Росреестра по Астраханской области от 25.11.2015, 26.11.2015 в государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок, адрес: Российская федерация, Астраханская область, г. Астрахань, Кировский район, ул. Баррикадная, 24, кадастровый (условный) номер: 30:12:010563:41; земельный участок, адрес: Российская Федерация, Астраханская область, г. Астрахань, Кировский район, ул. Баррикадная/пер.Островского/ул.Ярославская/ ул.Ярославская/пер.Островского, 22/24/23/21/22, кадастровый (условный) номер: 30:12:010563:40 за ООО ПСК «Зодчий»; обязать Управление Росреестра по Астраханской области осуществить государственную регистрацию прекращения права собственности за ООО ПСК «Зодчий» на указанные земельные участки.

Решение суда может быть обжаловано в Астраханский областной суд в течение месяца.

Судья:



Мессенджер на

16.02.16
Вручено в канцелярию
Т.Н. Мамутова