

Управление Росреестра по Ростовской области
344002, г. Ростов-на-Дону, пер. Соборный, д. 2-А
от Кулешовой Екатерины Александровны
Ростовская обл., г. Таганрог, 22 Переулок, 83/1
паспорт 69 03 909601, выд. ОВД Кировского района города Томска
24 декабря 2003 года, код подразделения 702-001
Телефон для связи: 8-909-438-80-39
Адрес электронной почты: nikam13@rambler.ru

ЖАЛОБА

17.06.2024 г. в Росреестре г. Таганрога был зарегистрирован договор купли – продажи №61:58:0002282:24-61/225/2024-9, в соответствии с которым Спиченко Татьяна Андреевна, 07.09.1954 г.р., паспорт 6914 608571, выдан Отделом УФМС России по Томской области в Кировском районе города Томска 17.09.2014, код подразделения 700-009, продала свою долю в земельном участке, находящемся по адресу Ростовская обл., г. Таганрог, 22 Переулок, 83, Пальчиковой Людмиле Анатольевне, 10.03.1984 г.р.

Данная сделка была осуществлена с двумя нарушениями: сделка купли – продажи должна была быть совершена в нотариальной форме (произошло отчуждение доли в праве общей долевой собственности) и один из собственников объекта недвижимости не давал согласие на ее отчуждение.

На основании договора дарения №61АА7317029 от 28.04.2020 г. мне принадлежит 955/1634 (девятьсот пятьдесят пять тысяча шестьсот тридцать четвертых) долей В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК площадью 413 (четыреста тринадцать) кв.м, с кадастровым номером №61:58:0002282:24. Вторым сособственником является Спиченко Татьяна Андреевна, которой принадлежит 679/1634 (шестьсот семьдесят девять тысяча шестьсот тридцать четвертых) долей в праве общей собственности на земельный участок площадью 413 (четыреста тринадцать) кв.м, с кадастровым номером №61:58:0002282:24. Данная доля была приобретена ею на основании договора купли – продажи земельного участка с жилыми домами №61АА5517370 от 30.01.2018 г.

Мне не поступало соответствующее уведомление о том, что Спиченко Т.А. планирует продать свою долю в земельном участке, отказ в письменной форме от реализации преимущественного права покупки доли я тоже не давала. Согласия в письменной форме о продаже постороннему лицу ранее указанных сроков я также не давала. Также мне не было предоставлено преимущественное право покупки доли по цене, за которую она продается, что является нарушением.

Продать долю в праве общей собственности постороннему лицу можно и без согласия второго собственника, и тем более без раздела имущества, но обязательно нужно предложить второму собственнику купить эту долю, прежде чем продать ее постороннему лицу. Мне такое предложение не поступало.

Таким образом, договор купли – продажи №61:58:0002282:24-61/225/2024-9, заключенный между Спиченко Т.А. и Пальчиковой Л.А. не должен был быть зарегистрирован в Росреестре.

29.07.2027 г. я подала заявление в Таганрогский отдел Росреестра, в соответствии с которым указывала на правовые нарушения сделки купли – продажи (договор купли – продажи №61:58:0002282:24-61/225/2024-9).

07.08.2024 я получила ответ из Таганрогского отдела Росреестра, в котором указывалась правомерность данной сделки на основании п. 4 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации и п. 1 статьи 552 ГК РФ.

С ДАННЫМИ ВЫВОДАМИ Я НЕ СОГЛАСНА, СЧИТАЮ ИХ НЕПРАВОМЕРНЫМИ.

Обращаю внимание Управления Росреестра по Ростовской области на то, что в соответствии с договором купли-продажи №61:58:0002282:24-61/225/2024-9 произошло отчуждение 679/1634 (шестьсот семьдесят девять тысяч шестьсот тридцать четвертых) долей в праве общей собственности на земельный участок площадью 413 (четыреста тринадцать) кв.м., что составляет более 170 кв.м., в то время как площадь земельного участка, занятая продаваемой недвижимостью, составляет 26,3 кв.м. В договоре купли – продажи земельного участка с жилыми домами №61АА5517370 от 30.01.2018 г. Также нет указания на то, что данная доля является земельным участком, занятым недвижимостью.

Вместе с тем, решение о проведении, приостановлении или отказе в осуществлении регистрационных действий принимается в каждом конкретном случае исключительно государственным регистратором прав самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию прав документов в полном объеме, а также другой информации, находящейся в распоряжении у государственного регистратора прав (п. 3 ч. 1 ст. 29, ч. 1 ст. 64, ст. 65 Закона №218-ФЗ). В данном случае такая экспертиза проведена не была, в частности, Таганрогским управлением Росреестра не была проведена экспертиза размера отчуждаемого земельного участка, на основании чего п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ не может быть применена, т.к. **произошло отчуждение земельного участка по размеру значительно превышающего земельный участок, занятый продаваемой недвижимостью.**

Законом № 172-ФЗ была установлена обязательная нотариальная форма для сделок с долями. Затем Законом № 76-ФЗ в том числе в Законе о госрегистрации недвижимости были внесены изменения, отменяющие обязательное нотариальное удостоверение отдельных видов сделок с долями в праве общей собственности. **Сделка купли - продажи между Спиченко Т.А. и Пальчиковой Л.А. (договор купли – продажи №61:58:0002282:24-61/225/2024-9) не относится к категории таких видов сделок, соответственно регистрации в Росреестре она не подлежала.**

Таким образом, договор купли – продажи №61:58:0002282:24-61/225/2024-9, в соответствии с которым Спиченко Т.А. продала свою долю в земельном участке, находящемся по адресу Ростовская обл., г. Таганрог, 22

Переулок, 83, Пальчиковой Людмиле Анатольевне, 10.03.1984 г.р., был оформлен в нарушение существующих правовых норм.

На основании всего вышесказанного,

ПРОШУ:

1. провести правовую экспертизу представленных на государственную регистрацию прав по сделке купли – продажи документов в полном объеме по договору купли – продажи №61:58:0002282:24-61/225/2024-9, в соответствии с которым Спиченко Татьяна Андреевна, 07.09.1954 г.р., паспорт 6914 608571, выдан Отделом УФМС России по Томской области в Кировском районе города Томска 17.09.2014, код подразделения 700-009, продала свою долю в земельном участке, находящемся по адресу Ростовская обл., г. Таганрог, 22 Переулок, 83, Пальчиковой Людмиле Анатольевне, 10.03.1984 г.р.;
2. запретить регистрационные действия, связанные с совершение дальнейший сделок с долей земельного участка по адресу Ростовская обл., г. Таганрог, 22 Переулок, 83 со стороны Пальчиковой Л.А.;
3. предоставить мне ответ на жалобу в письменном и электронном виде.

13.08.2024

Е.А. Кулешова 7

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копия паспорта Кулешовой Е.А.
2. Копия договора дарения №61АА7317029 от 28.04.2020.
3. Копия договора купли – продажи земельного участка с жилыми домами №61АА5517370 от 30.01.2018 г. на долю в общей долевой собственности на земельный участок Спиченко Т.А.
4. Копия выписки ЕГРН на земельный участок находящийся по адресу Ростовская обл., г. Таганрог, 22 Переулок, 83 от 25.07.2024.
5. Копия определения об утверждении мирового соглашения от 10.03.2021 г.
6. Копия заявления в Таганрогский филиал Росреестра от 27.07.2024 г.
7. Копия ответа Таганрогского филиала Росреестра от 07.08.2024 г.