

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Москва

23 июля 2016 г.**Дело № А40-45248/2016-28-377**

Резолютивная часть объявлена 12 июля 2016 г.

Полный текст решения изготовлен 23 июля 2016 г.

Арбитражный суд г. Москвы

в составе: председательствующего судьи Яниной Е.Н.

судей: (единолично)

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Дорджи-Горяевой А.С.

рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению Жилищно – строительного кооператива «Дарьин»

к ответчику Управлению Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

третье лицо - Канищев Александр Викторович

- о признании незаконным решение об отказе в государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу г.Москва, Долгопрудная аллея, домовл.1, стр.121 от 08.12.2015 № 77/022/044/2015-375 и обязанности устранить нарушения прав,

при участии в судебном заседании:

от заявителя - Плотников В.А., доверенность от 20.04.2016 г.,

от Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве –Ташян М.С., доверенность от 11.01.2016 г. № 17/2016;

от третьего лица – Кушниренко К.С., доверенность от 10.03.2016 г.,

УСТАНОВИЛ:

Жилищно – строительной кооператив «Дарьин» обратилось в суд с требованием к Управлению Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве о признании незаконным решение об отказе в государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: Москва, Долгопрудная аллея, домовл.1, стр.121 от 08.12.2015 г. № 77/022/044/2015-372 и обязанности Управление Росреестра по Москве устранить нарушения прав и интересов истца путем осуществления государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, расположенного по адресу: Москва, Долгопрудная аллея, домовл.1, стр.121 на основании представленных документов (вх.№77/022/044/2015-372 от 23.10.2015 г.).

Определением суда от 04.05.2016 г. в порядке ст. 51 АПК РФ к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора привлечен Канищев Александр Викторович.

Свои требования заявитель мотивирует тем, что, отказывая в государственной регистрации права собственности, регистрирующий орган нарушает прав и законные интересы заявителя.

Управление Росреестра по Москве заявленные требования не признало, по основаниям, изложенным в письменном отзыве.

Третье лицо, в удовлетворении требования полагало отказать по основаниям письменных возражений.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, рассмотрев материалы дела, оценив представленные доказательства, приходит к выводу, что заявленные требования удовлетворению не подлежат по следующим основаниям:

В ходе судебного заседания установлено, сообщением от 08.12.2015г. № 77/022/044/2015-372 ЖСК «Дарьин» было отказано в государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: Москва, Долгопрудная аллея, домовл.1, стр.121.

В соответствии с Уведомлением Росреестра по Москве причиной отказа в регистрации послужили обстоятельства отсутствия в ЕГРП информации о праве собственности ЖСК «Дарьин» на основной объект недвижимого имущества, техническое заключение о том, что заявленный к регистрации объект недвижимого имущества является объектом вспомогательного назначения по отношению к основному объекту, принадлежащему ЖСК «Дарьин» не представлено, сведения об объекте недвижимого имущества в информационном ресурсе государственного кадастра недвижимости отсутствуют, подсобное помещение не имеет самостоятельного хозяйственного назначения, не является отдельным объектом гражданского оборота, выполняя лишь обслуживающую функцию по отношению к соответствующему земельному участку и находящимся на нем зданиям, данный объект не имеет качеств самостоятельного объекта недвижимости, в связи с чем право собственности на него не подлежит регистрации независимо от его физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь этого сооружения с соответствующим земельным участком.

Не согласившись с отказом в государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество, заявитель, считая, что его права и законные интересы нарушены, обратился в суд с настоящим заявлением.

По мнению заявителя, все необходимые документы для осуществления регистрации были представлены в управление, было также представлено заключение Комитета государственного строительного надзора г. Москвы от 05.08.2015 г. № 09-6855/15-1, из которого следует, что нежилое здание по адресу: Москва, Долгопрудная аллея, домовл. 1, стр.121, является объектом вспомогательного использования – хозяйственной постройкой для обслуживания жилой застройки, здание предназначено для обеспечения жителей – членов ЖСК «Дарьин» коммунальными услугами. Строение выполняет вспомогательную функцию, ссылка управления Росреестра по Москве на нормы ст.135 ГК РФ не могут служить основанием для отказа в регистрации, оснований для отказа в регистрации у Росреестра не имелось.

В соответствии с частью 1 статьи 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

По смыслу части 4 статьи 200 АПК РФ, пункта 6 постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской

Федерации от 01.07.1996 N6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» ненормативные правовые акты, решения и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, могут быть признаны недействительными при наличии одновременно двух условий, а именно: несоответствие их закону или иному нормативному правовому акту и нарушение прав и законных интересов граждан и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В силу пункта 4 статьи 198 АПК РФ заявление может быть подано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня, когда гражданину, организации стало известно о нарушении их прав и законных интересов, если иное не установлено федеральным законом.

Судом проверен и признан соблюденным заявителем срок подачи настоящего заявления в суд.

По смыслу пункта 1 статьи 13 Федерального закона от 21.07.1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» обязательным этапом государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним является правовая экспертиза документов, в том числе проверка законности сделки (за исключением нотариально удостоверенной 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 соответствии с пунктом 1 статьи 16 Федерального закона от 21.07.1997г. №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, а также по требованию судебного пристава-исполнителя.

В пункте 2 статьи 16 Федерального закона от 21.07.1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» установлено, что к заявлению о государственной регистрации должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения.

В пункте 1 статьи 17 Закона о государственной регистрации предусмотрены основания для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним. К таким основаниям, в том числе, относятся договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки; 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.

При этом согласно пункту 2 статьи 17 Закона о государственной регистрации не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, за исключением предусмотренных настоящим Федеральным законом, если представленные им документы отвечают требованиям статьи 18 настоящего Федерального закона и, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

В силу пункта 1 статьи 18 Федерального закона от 21.07.1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» 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.

Согласно ч. 1 ст. 20 Закона о регистрации в государственной регистрации прав может быть отказано в случаях, если:

- право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с настоящим Федеральным законом;

- с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

- документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;

- акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания;

- лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества;

- лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий;

- правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества;

- правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после введения в действие настоящего Федерального закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие настоящего Федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества, в случаях, если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя;

- 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;

- имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;

- осуществление государственной регистрации права собственности не допускается в соответствии с пунктом 1.2 настоящей статьи, пунктом 5 статьи 25.2, пунктом 2 статьи 25.3 настоящего Федерального закона;

- ответ органа государственной власти или органа местного самоуправления на межведомственный запрос свидетельствует об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для государственной регистрации прав, если соответствующий документ не представлен заявителем по собственной инициативе;

- в государственном кадастре недвижимости в отношении земельного участка, на государственную регистрацию прав на который представлены документы, отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ такого земельного участка или одна из границ такого земельного участка пересекает одну из границ другого земельного участка в соответствии с внесенными в государственный кадастр недвижимости сведениями о последнем, за исключением случаев, установленных в пункте 1 статьи 19 настоящего Федерального закона.

В силу п. 3 ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования. При этом, учитывая, что объекты, не являющиеся объектами капитального строительства (киоски, навесы и другие), указаны в п. 2 ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а строения и сооружения вспомогательного использования отдельно обозначены в п. 3 ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, последние объекты следует относить к объектам капитального строительства. Возможность осуществлять строительство объектов и сооружений вспомогательного использования без получения разрешения на строительство законодатель связывает с их особым назначением (вспомогательным). Однако законодатель не раскрывает понятия строения или сооружения вспомогательного назначения. По мнению Минрегиона России, изложенному в письме от 25.06.2009 № 19669-ИП/08 «О проведении государственной экспертизы проектной документации отдельных объектов капитального строительства», под строениями и сооружениями вспомогательного использования следует понимать сооружения пониженного уровня ответственности по ГОСТ 27751-88 «Надежность строительных конструкций и оснований». К таким сооружениям относятся парники, теплицы, летние павильоны, небольшие склады и подобные сооружения. Кроме того, критерием для отнесения строений к вспомогательным является наличие на рассматриваемом земельном участке основного здания, строения или сооружения, по отношению к которому новое строение или сооружение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию (ст. 135 Гражданского кодекса Российской Федерации). Учитывая изложенное, заявителю помимо заполненной декларации и правоустанавливающих документов на земельный участок, необходимо представить также документы, подтверждающие, что объект недвижимости, за регистрацией права собственности на который он обращается, не имеет самостоятельного назначения.

По смыслу норм действующего законодательства под объектом вспомогательного использования следует понимать постройки, предназначенные для обслуживания и эксплуатации основного объекта и не имеющие возможности самостоятельного использования для иной деятельности. Возможность осуществлять строительство объектов и сооружений вспомогательного использования без получения разрешения на строительство законодатель связывает с их особым назначением (вспомогательным).

Основными критериями определения таких объектов как объектов вспомогательного использования является наличие основного объекта недвижимого имущества, по отношению к которому объект является вспомогательным и, для обслуживания которого он построен, а также невозможность самостоятельного использования для иной деятельности.

Документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимого имущества на предназначенном для ведения дачного хозяйства или садоводства земельном участке либо факт создания гаража или иного объекта недвижимого имущества (если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации выдача разрешения на строительство) и содержащим описание такого объекта недвижимого имущества, является декларация о таком объекте недвижимого имущества (п. 3 ст. 25.3 Закона о регистрации).

В качестве документа - основания к заявлению о государственной регистрации права в материалы представлена декларация об объекте недвижимости.

Как указал суд в Постановлении Арбитражного суда Московского округа от 28.04.2016 N Ф05-3514/2016 по делу N А41-72905/2015 помимо декларации заявителем должны были быть представлены соответствующие документы, позволяющие регистратору, оценив их, соотнести спорный объект с основным.

Такие доказательства, а также доказательства, подтверждающие, что основной объект введен в эксплуатацию, права на него зарегистрированы ЖСК «Дарьин» в установленном порядке, не представлены.

В соответствии с п. 1.2 статьи 20 Закон о регистрации установлен запрет на осуществление государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, который не считается учтенным в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости", за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом.

В соответствии с п. 3 ст. 1 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество, в качестве индивидуально-определенной вещи.

Согласно части 4 статьи 14 Закона о кадастре кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую уникальные характеристики объекта недвижимости, а также в зависимости от вида объекта недвижимости иные предусмотренные настоящим Законом сведения об объекте недвижимости.

В соответствии с частью 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

При включении сведений и соответствующих документов о ранее учтенном здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости такому объекту недвижимости присваивается кадастровый номер.

Сведения о ранее учтенных объектах недвижимости предоставляются в порядке, установленном статьей 14 Закона о кадастре, с учетом определенных этой статьей Закона особенностей.

Согласно уведомлению от 23.10.2015 сведения об объекте, заявленном к регистрации в ГКН отсутствуют.

Таким образом, в соответствии с действующим законодательством указанный объект недвижимости не является учтенным.

В соответствии с п. 1 ст. 25 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними» № 122 от «21» июля 1997 года, право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен этот объект недвижимого имущества и разрешения на ввод в эксплуатацию, если в соответствии с законодательством РФ требуется получение такого разрешения.

Согласно материалам дела, заявитель предоставил для регистрации объекта недвижимого имущества Договор аренды № М-02-013174 от «31» марта 1999 года, в соответствии с п. 1.1 которого, ЖСК «Дарьин» Московским земельным комитетом был предоставлен земельный участок, кадастровый номер - 77:02:0025003:2, площадью 140 000,00 кв.м, под проектирование, строительство и дальнейшую эксплуатацию жилых малоэтажных домов.

Согласно Кадастровому паспорту земельного участка № 99/2016/2109285 от «10» февраля 2016 года, площадь настоящего земельного участка в настоящее время составляет - 125 367 кв.м.

Вместе с тем в соответствии со ст. 16 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» № 221 от «24» июля 2007 года (далее по тексту - «Закон о государственном кадастре недвижимости»), кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости, прекращением его существования либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости на основании представляемых в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых в соответствии с настоящим Федеральным законом для осуществления такого учета документов.

Таким образом, есть основания полагать, что у заявителя отсутствуют права владения и пользования земельным участком, являющиеся одними из оснований для регистрации права собственности на здания, строения или сооружения, расположенные непосредственно на данном земельном участке. Указанное также подтверждается Решением Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-146868/13 от «24» марта 2014 года, в соответствии с которым, учитывая сведения о наличии на участках недвижимости, приобретенной физическими лицами, и при отказе заявителя предоставить суду полную информацию о всех расположенных на участках объектах и об их собственниках, в порядке ст. 168 АПК РФ, суд признал не установленным факт сохранения за заявителем права аренды на весь участок.

Согласно ст. 35 Земельного Кодекса при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Согласно абз. 2 п. 14 Постановления Пленума ВАС РФ № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» от «24» марта 2005 года, покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

Таким образом, у ЖСК «Дарьин» отсутствуют основания для государственной регистрации объектов недвижимого имущества.

Кроме того, в соответствии с Договором купли-продажи технологического здания с подземной частью в военном городке 417 «Г» В/части 31981 № 11 (далее по тексту - «Договор»), Передаточным актом технологического здания от «27» октября 1999 года, объект нежилого назначения, на который, просит признать заявитель, приобрел в собственность Канищев А.В. (третье лицо).

Из письменной позиции третьего лица следует, что он категорически возражает на регистрацию права собственности заявленного объекта за ЖСК «Дарьин», с указанием намерения заявить к регистрации спорного объекта на его имя.

При таких обстоятельствах усматривается спор о праве, который не может быть рассмотрен в рамках настоящего дела в порядке главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а подлежит рассмотрению в порядке искового производства

Учитывая изложенное, исследовав материалы дела, проверив отказ регистрирующего органа от 08.12.2015 г. № 77/022/044/2015-372, в государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: Москва, Долгопрудная аллея, домовладение 1, стр.121, суд приходит к выводу о том, что данный отказ соответствует требованиям Федерального закона от 21.07.1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", и не нарушает права и законные интересы заявителя.

И как следствие оснований к удовлетворению требований заявителя у суда не

имеется.

Проверено на соответствие Федеральному закону от 21.07.1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Расходы по государственной пошлине распределяются в соответствии с пунктом 1 статьи 110 АПК РФ, с учетом положений ст. 333.17, 333.21 НК РФ.

Руководствуясь положениями Федерального закона от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 47, 55 Градостроительного кодекса, ст.ст. 4, 9, 51, 64-66, 71, 75, 101-104, 110, 123, 156, 167-171, 176, 198, 200 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении заявления ЖСК «Дарьин» о признании незаконным отказа в государственной регистрации права собственности заявителя на объект, расположенный по адресу: Москва. Долгопрудная аллея, домовладение 1 стр.121, изложенного в сообщении от 08.12.2015 г. № 77/022/044/2015-374 и обязанности управление Росреестра по Москве осуществить государственную регистрации права собственности заявителя на спорный объект, - отказать.

Решение может быть обжаловано в месячный срок со дня его изготовления в полном объеме в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Е.Н. Янина