



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52
<http://www.spb.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
23 июня 2014 года

Дело № А56-17849/2014

Резолютивная часть решения объявлена 17 июня 2014 года.
Полный текст решения изготовлен 23 июня 2014 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе:
судьи Изотовой С.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Федоровым В.В.,

рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению:

общества с ограниченной ответственностью «Инвест Трейд» (Санкт-Петербург,
Невский пр., д. 22-24, лит. А, пом. 24; ОГРН 1127847174377, ИНН 7841462101)

к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии по Санкт-Петербургу (Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика,
д 10-12; ОГРН 1047833068931, ИНН 7801267400)

о признании незаконным отказа в государственной регистрации договора аренды
при участии:

от ООО «Инвест Трейд» представителя Кожевникова Д.В. (доверенность от 03.10.2013),

от Управления Росреестра представителя Туковской Л.В. (доверенность от
26.12.2013),

от ЗАО «ДИКСИ-ЮГ» представитель не явился,

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Инвест Трейд» (далее –
Общество, истец) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и
Ленинградской области (далее – арбитражный суд) с заявлением к Управлению
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по
Санкт-Петербургу (далее – Управление Росреестра, ответчик) о признании
незаконным отказа в государственной регистрации договора аренды от 20.05.2013

нежилых помещений, являющихся частью здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 63, лит. А, и обязанности Управления Росреестра зарегистрировать названный договор аренды.

В обоснование своих требований Общество ссылается на несоответствие отказа требованиям Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации).

В отзыве на исковое заявление Управление Росреестра против удовлетворения заявленных требований возражает, указывая, что отказ Управления Росреестра соответствует пункту 3 статьи 26 Закона о регистрации; положениями подпунктов 9, 10 пункта 2 статьи 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) предусмотрено внесение сведений о части объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав, если такое ограничение (обременение) не распространяется на весь объект недвижимости; в силу пункта 1.2 статьи 20 Закона о регистрации не допускается осуществление государственной регистрации права на объект недвижимости, который не учтен в соответствии с Законом о кадастре.

Определением от 29.04.2014 в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено закрытое акционерное общество «ДИКСИ-ПЕТЕРБУРГ» (далее – ЗАО «ДИКСИ-ПЕТЕРБУРГ»).

Протокольным определением от 10.06.2014 в соответствии со статьей 48 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) произведена замена ЗАО «ДИКСИ-ПЕТЕРБУРГ» на закрытое акционерное общество «ДИКСИ-ЮГ» (далее – ЗАО «ДИКСИ-ЮГ»).

В судебном заседании объявлен перерыв до 11 час. 20 мин. 17.06.2014, впоследствии до 17 час. 00 мин. 17.06.2014.

До начала судебного заседания истец заявил об отказе от требований в части обязанности Управления Росреестра произвести государственную регистрацию договора аренды; в части требования о признании незаконным отказа поддержал заявленные требования; представитель Управления Росреестра против удовлетворения заявленных требований возражал по мотивам, изложенным в отзыве.

Исследовав материалы дела, заслушав доводы представителей сторон, арбитражный суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, в результате разделения здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 63, лит. А, образованы единое помещение 1-С-11С площадью 711,2 кв. м и единое помещение 1-Н, 2-Н, 3-Н площадью 1 025,1 кв. м. Право собственности на указанные помещения зарегистрировано 02.02.2013.

Между Обществом (арендодатель) и ЗАО «ДИКСИ-ПЕТЕРБУРГ» (арендатор) 20.05.2013 заключен договор аренды, в силу которого арендодатель обязуется передать принадлежащие ему на праве собственности, а арендатор – принять во временное владение и пользование (аренду) нежилые помещения в границах: нежилого помещения № 1-Н (комната № 2), 2-Н (комнаты № 1-14) – подвал, часть помещения 3-Н (комнаты № 1-30) – 1 этаж общей площадью 645,5 кв. м (далее – объект), расположенных в здании с кадастровым номером 78:5356А:2006:45:2 по адресу: Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 63, ли. А, сроком на 10 лет.

Согласно пункту 1.2 договора объект принадлежит арендодателю на праве собственности на основании договора купли-продажи от 11.12.2012 и свидетельства о государственной регистрации права серии 78-АЖ № 827752.

Объект передан ЗАО «ДИКСИ-ПЕТЕРБУРГ» по акту приема-передачи 29.05.2013.

06.06.2013 ЗАО «ДИКСИ-ПЕТЕРБУРГ» обратилось в Управление Росреестра для регистрации договора аренды, предоставив следующие документы: заявление от 06.06.2014 № 39/079/2013-085, платежное поручение от 27.05.2013 № 106990, доверенность от 01.05.2013, доверенность от 09.01.2013 серии 77АА № 8720293, договор аренды от 20.05.2013, план вторичного объекта недвижимости, протоколы от 15.05.2013 и 29.03.2013, опись, технический паспорт.

Впоследствии 20.06.2013 названным обществом представлены дополнительные документы.

14.08.2013 Управление Росреестра приняло решение о приостановлении государственной регистрации в связи с отсутствием в государственном кадастре недвижимости сведений о передаче в аренду части помещения, кадастрового паспорта нежилого помещения с обозначенной органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений частью данного помещения.

Впоследствии Управление Росреестра письмом от 09.01.2014 отказало ЗАО «ДИКСИ-ПЕТЕРБУРГ» в государственной регистрации договора аренды в связи с неустранимостью причин, препятствующих государственной регистрации после

приостановления государственной регистрации прав и не представлением документов, необходимых в соответствии с Законом о регистрации, а именно: отсутствием в государственном кадастре недвижимости сведений о части помещения, передаваемого в аренду, непредставлением для государственной регистрации кадастрового паспорта нежилого помещения с обозначенной органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений частью данного помещения, передаваемой в аренду.

Полагая, что названный отказ в регистрации договора аренды противоречит Закону о регистрации, Общество обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Предметом представленного на государственную регистрацию договора аренды является часть помещения 1-Н, 2-Н, 3-Н, а именно: пом. 1Н (комн. 2), 2-Н (комн. 1-14), 3-Н (комн. 1-30) общей площадью 645,5 кв. м.

В силу части 1 статьи 16 Закона о регистрации 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.

Согласно пункту 1 статьи 20 Закона о регистрации в государственной регистрации прав может быть отказано в случае, если не представлены документы, необходимые в соответствии с Законом о регистрации для государственной регистрации прав.

В статье 17 Закона о регистрации установлены основания для регистрации прав (которыми являются, в том числе договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки) и документы, представляемые для осуществления регистрации прав.

Согласно пункту 2 этой же статьи не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, за исключением указанных в предыдущем пункте, если представленные им документы отвечают требованиям статьи 18 Закона о регистрации и если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Согласно пункту 3 статьи 26 Закона о регистрации в том случае, если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию

прав, прилагаются кадастровые паспорта соответственно здания, сооружения и помещения с указанием размера арендуемой площади. Договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения).

Пунктом 10 статьи 33 Закона о регистрации установлено, что до 01.01.2013 обязательным приложением к документам, необходимым для осуществления по установленным пунктом 1 статьи 17 Закона о регистрации основаниям государственной регистрации прав на здание, сооружение, помещение или объект незавершенного строительства, является кадастровый паспорт такого объекта недвижимого имущества. Представление кадастрового паспорта такого объекта недвижимого имущества не требуется, если кадастровый паспорт, план такого объекта недвижимого имущества или иной документ, предусмотренный Законом о регистрации и содержащий описание такого объекта недвижимого имущества, ранее уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов.

В силу пункта 11 названной статьи, действующий на момент обращения с заявлением о государственной регистрации, кадастровый паспорт здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства является обязательным приложением к документам, необходимым для осуществления по установленным пунктом 1 статьи 17 Закона о регистрации основаниям государственной регистрации прав на такой объект недвижимого имущества, только в случае, если сведения о таком объекте недвижимого имущества отсутствуют в государственном кадастре недвижимости.

Кроме того, пунктом 10 статьи 12 Закона о регистрации предусмотрено, что орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, после внесения в Единый государственный реестр прав записей в связи с осуществленной государственной регистрацией прав в установленный срок вносит в государственный кадастр недвижимости сведения, предусмотренные пунктами 8 и (или) 9 части 2 статьи 7 Закона о кадастре.

Положения пункта 10 статьи 12, пункта 11 статьи 33 Закона о регистрации утратили силу с 01.10.2013, то есть после обращения ЗАО «ДИКСИ-ПЕТЕРБУРГ» с заявлением о регистрации.

Согласно пунктам 9, 10 части 2 статьи 7 Закона о кадастре в редакции, действовавшей на момент обращения с заявлением о государственной регистрации, в государственный кадастр недвижимости вносятся следующие дополнительные сведения об объекте недвижимости: сведения об ограничениях (обременениях) вещных

прав на объект недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости; сведения о части объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав, если такое ограничение (обременение) не распространяется на весь объект недвижимости. Частью 3 статьи 15 Закона о кадастре предусмотрено, что в срок не более чем три рабочих дня со дня государственной регистрации права, ограничения (обременения) права на объект недвижимости орган кадастрового учета вносит в государственный кадастр недвижимости предусмотренные пунктами 8 и 9 части 2 статьи 7 Закона о кадастре соответствующие сведения.

Пунктом 9 части 2 статьи 7 Закона о кадастре в редакции, действующей с 01.10.2013, предусмотрено внесение в государственный кадастр недвижимости сведений об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости, в том числе описание части объекта недвижимости, если такие ограничения (обременения) распространяются на часть объекта недвижимости, в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости.

Довод ответчика о том, что заявитель при подаче заявления о государственной регистрации договора аренды части здания должен предоставить кадастровый паспорт на указанную часть или кадастровый паспорт с внесенными органами кадастрового учета сведениями о части здания, на которую распространяется обременение, не соответствует положениям действующего законодательства, действовавшего на момент обращения с заявлением о государственной регистрации. До осуществления регистрации договора аренды орган кадастрового учета был лишен возможности внести информацию об обременении.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», судам следует иметь в виду, что это положение Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) (в том числе с учетом статьи 606 ГК РФ о возможности передачи объекта аренды только в пользование арендатора) не ограничивает право сторон заключить такой договор аренды, по которому в пользование арендатору предоставляется не вся вещь в целом, а только ее отдельная часть.

Если по договору аренды, заключенному на срок год и более, допускается пользование частью земельного участка, здания, сооружения или помещения, то в соответствии с пунктом 2 статьи 651 ГК РФ, пунктом 2 статьи 26 Земельного кодекса

Российской Федерации он подлежит государственной регистрации, при этом обременение устанавливается на всю недвижимую вещь в целом.

Разрешая споры об оспаривании отказа в государственной регистрации названных договоров аренды, судам необходимо учитывать, что по смыслу пунктов 2 и 3 статьи 26 и пункта 10 статьи 33 Закона о регистрации представление на государственную регистрацию договора аренды кадастрового паспорта на обременяемое арендой недвижимое имущество необходимо лишь в случае, если такой паспорт ранее не был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов.

Если права на указанные недвижимые вещи (земельные участки, здания, сооружения, помещения) ранее были зарегистрированы за арендодателем, на государственную регистрацию договора аренды может быть представлен подписанный сторонами документ, содержащий графическое и/или текстуальное описание той части недвижимой вещи, пользование которой будет осуществляться арендатором (в том числе с учетом данных, содержащихся в кадастровом паспорте соответствующей недвижимой вещи). Если из этого описания следует, что предмет договора аренды согласован сторонами, то отказ в регистрации договора аренды по причине непредставления кадастрового паспорта на объект аренды может быть признан судом незаконным.

В силу пункта 1 статьи 4 ГК РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

В связи с этим при осуществлении государственной регистрации договора аренды подлежит применению законодательство, действовавшее на момент обращения заявителя с заявлением о государственной регистрации.

При предоставлении в аренду части помещения и наличия в материалах регистрационного дела кадастрового паспорта помещения, плана или иного документа, предусмотренного Законом о регистрации, необходимость представления повторно кадастрового паспорта на часть помещения законодательно не установлена.

Поэтому требование Управления Росреестра о предоставлении кадастрового паспорта помещения с обозначенной органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений частью данного помещения, передаваемого в аренду, не соответствует требованиям статей 26, 33 Закона о регистрации, а также разъяснениям, изложенным в пункте 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда

Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 (в редакции от 25.01.2013 № 13), в связи с чем оспариваемый отказ в регистрации договора от 20.05.2013 подлежит признанию незаконным.

В силу статьи 13 ГК РФ условиями для признания ненормативного акта государственного органа или органа местного самоуправления является не соответствие закону или иным правовым актам и нарушение гражданских прав и охраняемых законом интересов гражданина или юридического лица.

Согласно статье 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.

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. Пропущенный по уважительной причине срок подачи заявления может быть восстановлен судом.

Как следует из заявления Общество обратилось 25.03.2014, то есть в пределах сроков, установленных АПК РФ. Доказательства иного Управление Росреестра не представило.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 3 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» арбитражный суд не вправе обязать регистрирующий орган указать иную дату, фактическая дата регистрации.

Между тем на момент рассмотрения настоящего спора на основании заявления Общества зарегистрировано прекращение права собственности Общества на объект с кадастровым номером 78:5356А:2006:45:2, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 63, лит. А, пом. 1Н, 2Н, 3Н, что исключает возможность государственной регистрации договора аренды на часть указанного объекта.

Более того, согласно представленным в материалы дела документам, дополнительным соглашением от 17.03.2014 стороны внесли изменения в договор от 20.05.2013 № Д-78708-Р.

Указанный договор с дополнительным соглашением зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 22.05.2014.

Поскольку договор аренды в настоящее время зарегистрирован, отказ заявителя от требования об обязанности Управления Росреестра зарегистрировать договор аренды не противоречит закону и не нарушает права иных лиц.

Указанный отказ заявлен лицом, чьи полномочия на отказ от иска специального оговорены в доверенности.

Согласно объяснениям представителя Общества в судебном заседании пунктом 8.4 договора аренды предусмотрено, что в случае расторжения договора либо отказа регистрирующего органа в регистрации договора по причинам, не зависящим от арендатора, по вине арендодателя и по зависящим от него причинам, арендатор вправе потребовать от арендодателя возмещения всех документально подтвержденных расходов, связанных с ремонтными работами на объекте, а также понесенных арендатором затрат на торговое оборудование, его доставку и монтаж, прокладку охранно-пожарной сигнализации. Предусмотренное настоящим пунктом возмещение арендодатель обязан выплатить в течение пятнадцати дней с момента получения соответствующего требования.

Таким образом, права заявителя в рассматриваемом случае могут быть восстановлены не только путем осуществления государственной регистрации договора аренды.

Заявитель не лишен возможности требовать взыскания убытков (пункт 3 названного информационного письма).

Поскольку оспариваемым актом нарушены права и законные интересы заявителя, государственная регистрация договора аренды не препятствует признанию указанного отказа незаконным.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 110, 167-170, 201 АПК РФ, арбитражный суд

решил:

принять отказ общества с ограниченной ответственностью «Инвест Трейд» от заявленных требований в части обязанности Управления Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу зарегистрировать договор аренды от 20.05.2013.

Производство по делу в этой части прекратить.

Признать незаконным отказ Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в государственной регистрации договора аренды от 20.05.2013 части здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 63, лит. А, пом. 1н, 2Н, 3Н, заключенного между обществом с ограниченной ответственностью «Инвест Трейд» и закрытым акционерным обществом «ДИКСИ-ПЕТЕРБУРГ» как не соответствующий Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федеральному закону «О государственном кадастре недвижимости», в редакции, действовавшей на момент обращения с заявлением о государственной регистрации договора.

Взыскать с Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в пользу общества с ограниченной ответственностью «Инвест Трейд» 2 000 руб. судебных расходов по уплате государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия.

Судья

Изотова С.В.