



АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
27 апреля 2015 г.

Дело №А40-18747/14

Резолютивная часть постановления объявлена 22 апреля 2015 г.

Полный текст постановления изготовлен 27 апреля 2015 г.

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Зверевой Е.А.

судей Кобылянского В.В., Кузнецова В.В.

при участии в заседании:

от истца – ЗАО ПСФ «Норд» - Антонов О.И. – дов. от 01.09.14 на 3 года

от ответчика Управление Росреестра по Москве – Мацота Н.Э. – дов. от
30.12.2014 №26027/2014 ср. до 31.12.15

рассмотрев 22.04.2015 г. в судебном заседании кассационную жалобу

ЗАО «Проектно-строительная фирма «Норд»

на решение от 18.08.2014г.

Арбитражного суда г. Москвы

принятое судьей Никоновой О.И.

на постановление от 23.12.2014г.

Девятого арбитражного апелляционного суда

принятое судьями Кольцовой Н.Н., Марковой Т.Т., Румянцевым П.В.

по иску (заявлению) ЗАО ПСФ «Норд»

о признании незаконным отказа в государственной регистрации

к Управлению Росреестра по Москве

третье лицо: Администрация городского округа Троицка в городе Москве

УСТАНОВИЛ:

В Арбитражный суд г. Москвы обратилось ЗАО "Проектно-Строительная фирма "НОРД" с заявлением о признании незаконным отказа Управления Росреестра по Москве в государственной регистрации права собственности на объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, г. Троицк, микрорайон "Е", ул. Текстильщиков "Е"-39, кор. 2.

В качестве третьего лица была привлечена Администрация городского округа Троицка в городе Москве.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 18.08.2014 года, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.12.2014г., в удовлетворении заявленных требований отказано.

При этом суды исходили из того, что договор аренды земельного участка был заключен на срок до 31.03.2004. и доказательства того, что в управление представлялись документы, подтверждающие продление указанного договора суду не представлены, разрешение на строительство №4 от 02.02.2004 было выдано на 1 год до 01.02.2005 г.

Не согласившись с принятыми решением и постановлением, ЗАО "Проектно-Строительная фирма "НОРД" обратилось с кассационной жалобой, в которой указывает на нарушение судом норм материального и процессуального права, на несоответствие выводов фактическим обстоятельствам дела и представленным доказательствам, в связи с чем просило обжалуемые решение и постановление отменить и принять новое решение об удовлетворении заявленных требований.

В заседании суда кассационной инстанции представитель заявителя настаивал на удовлетворении кассационной жалобы в полном объеме.

Представитель Управления Росреестра по Москве в заседании суда против доводов кассационной жалобы возражал.

Иные лица, участвующие в деле, надлежаще извещенные о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы, своих представителей в суд кассационной инстанции не направили, что, согласно ч. 3 ст. 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационных жалоб, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, явившихся в судебное заседание, проверив в порядке статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения норм материального и процессуального права, а также соответствие выводов, содержащихся в оспариваемых судебных актах, кассационная инстанция пришла к заключению, что принятые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, сообщением от 15.11.2013 N 22/060/2013-3 заявителю было отказано в государственной регистрации права собственности на объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, г. Троицк, микрорайон "Е", ул. Текстильщиков "Е"-39, кор. 2 в связи с непредставлением на государственную регистрацию разрешения на строительство, документов, подтверждающих права на земельный участок под объектом строительства.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 16](#) Федерального закона от 21.07.1997 г. N 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 силу [части 1 статьи 18](#) Федерального закона от 21.07.1997 г. N 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.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 20](#) Федерального закона от 21.07.1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" в государственной регистрации прав может быть отказано, в том случае, если документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства.

Принимая решение и постановление суды исходили из того, что заявитель ссылался на договор аренды земельного участка N 253 от 02.04.2003, заключенный на срок до 31.03.2004, однако, доказательств того, что в управление представлялись документы, подтверждающие продление указанного договора суду не представлены. Также, заявитель ссылался на разрешение на строительство N 4 от 02.02.2004. Срок действия разрешения 1 год, до 01.02.2005, при этом доказательств того, что в управление представлялись документы, подтверждающие продление указанного разрешения суду также не были представлены.

Кроме того, суды исходили из того, что постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.02.2007 г. по делу №А40-6499/05-23 договор инвестирования от 20.06.2001 г. N 20, заключенный между Администрацией города Троицка Московской области и ЗАО ПСФ "Норд" расторгнут.

Также судом по вышеуказанному делу было установлено, что земельный участок, предоставленный ответчику под строительство объектов общей площадью 9.775 кв.м., расположенный по ул. Текстильщиков, строительный номер "Е-39", корпус 1 и корпус 2 г. Троицка, после окончания срока действия договора аренды земельного участка не изымался, а договор аренды земельного участка года №253 между Комитетом по управлению имуществом г. Троицка и ЗАО "ПСФ "Норд" фактически расторгнут по обоюдному согласию с 01.07.2005 года. Кроме того, ответчик не отрицал, что прекращение строительства жилых домов связано с окончанием срока действия аренды земельного участка,

установленного Постановлением Главы г. Троицка, в связи с чем продолжение строительства объектов без вынесения постановления Главы г. Троицка о продлении срока аренды земельного участка, было невозможным.

Однако, судебная коллегия не может в настоящее время согласиться с указанными решением и постановлением по следующим основаниям.

Так, в соответствии со ст. 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, принимаемые арбитражным судом решение и постановление должны быть законными, обоснованными и мотивированными. Из ст. 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации вытекает, что в мотивировочной части решения должны быть указаны фактические и иные обстоятельства дела, установленные арбитражным судом, а также доказательства, на которых были основаны выводы суда об обстоятельствах дела, и доводы в пользу принятого решения, в том числе мотивы, по которым суд отверг те или иные доказательства, принял или отклонил приведенные в обоснование своих требований и возражений доводы лиц, участвующих в деле, включая законы и иные нормативные правовые акты, которыми руководствовался суд при принятии решения, и мотивы, по которым суд не применил законы и иные нормативные правовые акты, на которые ссылались лица, участвующие в деле.

Согласно [ч. 1 ст. 198](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, 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.

В соответствии со [статьей 13](#) Гражданского кодекса РФ, [пункта 6](#) Постановления Пленума Верховного Суда и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.07.1996 г. N 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", основанием для принятия решения суда о признании ненормативного акта, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативного акта государственного органа или органа местного самоуправления недействительным являются одновременно как его несоответствие закону или иному правовому акту, так и нарушение указанным актом гражданских прав и охраняемых законом интересов гражданина или юридического лица, обратившихся в суд с соответствующим требованием.

Таким образом, обстоятельствами, подлежащими установлению при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных актов, действий (бездействия) государственных органов, являются проверка соответствия оспариваемого акта закону или иному нормативно-правовому акту и проверка факта нарушения оспариваемым актом, действием (бездействием) прав и законных интересов заявителя.

В соответствии с ч. 2 ст. 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными.

Кроме того, в силу ст. 25 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" право собственности на созданный объект недвижимого имущества, в том числе, на объект незавершенного строительства, регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания.

В случае, если земельный участок, отведенный для создания объекта недвижимого имущества, принадлежит заявителю на ином праве, чем право собственности, право собственности заявителя на объект незавершенного строительства регистрируется на основании документов, подтверждающих право пользования данным земельным участком, разрешения на строительство и документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства.

В государственной регистрации прав может быть отказано, в том числе в случаях, если документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства; не представлены документы, необходимые в соответствии с названным Федеральным законом для государственной регистрации прав, в случаях, если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя.

Согласно п. 2 ст. 25 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" разрешение на строительство, если в соответствии с законодательством Российской Федерации для строительства создаваемого объекта требуется получение такого разрешения, запрашивается органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в органе, выдавшем такое разрешение, при условии, что заявитель не представил такое разрешение по собственной инициативе.

В соответствии с п. 24 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 (в редакции постановления от 25.01.2013 № 13) разъяснено, что согласно [пункту 4 статьи 25](#) Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" в случае, если земельный участок, отведенный для создания объекта недвижимого имущества, принадлежит заявителю на ином праве, чем право собственности, право собственности заявителя на объект незавершенного строительства регистрируется на основании, помимо прочего, документов, подтверждающих право пользования данным земельным участком.

Судам следует иметь в виду, что указанное положение не препятствует государственной регистрации права собственности на созданный в период

действия договора аренды объект незавершенного строительства, если к моменту подачи заявления о государственной регистрации срок аренды истек. В связи с этим отказ в регистрации права собственности на объект незавершенного строительства только на основании того, что срок аренды земельного участка, на котором был возведен объект незавершенного строительства, истек, противоречит закону.

Кроме того, в п. 4.2.3 договора аренды земельного участка № 253 от 02.04.2003 г. предусмотрено, что одностороннее досрочное расторжение договора возможно только в судебном порядке. Однако, Арендодатель не обращался с подобным иском в суд. П. 7.4. того же договора установлено, что договор считается заключенным на неопределенный срок в случае, если за 30 дней до истечения срока действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении. Доказательств расторжения договора Арендодателем в материалы дела не предоставлено. Кроме того, по истечении определенного договором срока Арендатор продолжал пользоваться земельным участком при отсутствии возражений со стороны арендодателя, поэтому в силу ст. 621 Гражданского кодекса РФ договор следует считать возобновившимся на неопределенный срок.

Таким образом, не требуется представления каких-либо дополнительных документов, подтверждающих продление настоящего договора. Также вышеуказанным договором аренды не предусмотрены какие-либо условия, ограничивающие право арендатора на государственную регистрацию права собственности на объект незавершенного строительства, возведенного в период действия договора. Следует заметить, что факт возведения объекта незавершенного строительства в установленном порядке именно в срок действия договора аренды и в течение срока действия разрешения на строительство не оспаривается сторонами.

С учетом вышеизложенного, суд кассационной инстанции приходит к выводу, что оспариваемый заявителем отказ регистрирующего органа является недействительным, поскольку противоречит закону и нарушает законные права заявителя, в связи с чем принятые решение и постановление подлежат отмене, а заявленные требования – удовлетворению.

Руководствуясь статьями 284-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Московского округа

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда г. Москвы от 18.08.2014г. и постановление от 23.12.2014г. Девятого арбитражного апелляционного суда по делу №А40-18747/14 отменить.

Признать незаконным отказ Управления Росреестра по Москве в государственной регистрации права собственности на незавершенный строительством объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, городской округа Троицк, микрорайон «Е», ул. Текстильщиков «Е»-39, корп 2.

Председательствующий-судья

Е.А.Зверева

Судьи:

В.В.Кобылянский

В.В.Кузнецов