



14020013280443

92_33966758



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115225, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

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

РЕШЕНИЕ Именем Российской Федерации

г. Москва

Дело № А40-126543/22-92-977

28.11.2022 года

Резолютивная часть объявлена 18.11.2022 года

Решение изготовлено в полном объеме 28.11.2022 года

Арбитражный суд в составе судьи Уточкина И.Н.

При ведении протокола судебного заседания секретарем Потаповой Ю.Ю.

Рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению ООО «ИНВАРСТРОЙГРУПП» к ответчику Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве

третье лицо: ООО «ПАПИРУС»

о признании незаконными действия, выразившиеся в отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права в отношении имущества по заявлениям № РКРВDMFC-2021-12-24-464174, №MFC-0558/2021-2088685, №КУВД-001/2021-55497724, обязанности,

при участии:

от заявителя: Булатова М.Е. дов. от 02.11.2022 №б\н, паспорт, диплом;

от ответчика: Винокурцева Е.В. дов. от 10.03.2022 №Д-49/2022, сл. удост., диплом;

от третьего лица: Киселева А.В. дов. от 01.02.2021 №б\н, удост. адвоката;

УСТАНОВИЛ:

ООО «ИНВАРСТРОЙГРУПП» (далее - заявитель, Общество) обратилось в арбитражный суд с заявлением к Управлению Росреестра по Москве (далее – ответчик, Управление) о признании незаконными действия, выразившиеся в отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права в отношении имущества по заявлениям № РКРВDMFC-2021-12-24-464174, №MFC-0558/2021-2088685, №КУВД-001/2021-55497724 – уведомление от 13.04.2022.

Представитель заявителя поддержал заявленные требования.

В судебном заседании представитель ответчика с заявленными требованиями не согласился по доводам, изложенным в отзыве.

Представитель третьего лица поддержал позицию ответчика, по заявлению возражал.

Исследовав материалы дела, выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, оценив представленные доказательства, суд признал заявление не подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с 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) 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.

Как следует из материалов дела, Заявитель обратился с заявлением в Управление от 24.12.2021 г. об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении помещений, образованных в результате раздела нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001033:2842.

13.01.2021 г. на основании п. 5, 7, 37, 49 ч. 1 ст. 26 Закона о недвижимости осуществление учетно-регистрационных действий было приостановлено.

13.04.2021 г. на основании ст. 27 Закона о недвижимости ввиду не устранения причин приостановления Управление направило отказ в осуществлении учетно-регистрационных действий.

Не согласившись действиями, выразившимися в отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права в отношении имущества, заявитель обратился в арбитражный суд с уточненными требованиями.

Судом проверено и установлено, что срок обжалования, установленный частью 4 ст. 198 АПК РФ, заявителем не пропущен.

Оспариваемое уведомление Управления Росреестра по Москве вынесено в пределах предоставленных полномочий.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд исходил из следующего.

Управление осуществляет свою деятельность в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о недвижимости) и иными нормативно-правовыми актами.

В соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 29 Закона о регистрации Управлением проводится правовая экспертиза документов, на предмет наличия или отсутствия установленных Законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

По результатам проверки сведений об объекте недвижимости и содержащих их документов, проведенной в соответствии с Законом, выявлено следующее.

Согласно п. 1 ст. 14 Закона о недвижимости государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных Законом о недвижимости случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом о недвижимости порядке.

В соответствии с п. 7 ч. 2 ст. 14 Закона о недвижимости основанием для осуществления государственного кадастрового учета является технический план,

подготовленный в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке.

Представленный с заявлением технический план, подготовлен в результате кадастровых работ, в связи с разделом объекта (помещение) с кадастровым номером 77:01:0001033:2842, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д 38, стр. 1 и образованием 4-х помещений.

На 5 этаже - помещение площадью 538 кв.м.

На этаже мансарда - площадью 228,4 кв.м.

На этаже мансарда - помещение площадью 227,2 кв.м.

На этаже чердак - помещение площадью 31,4 кв.м.

Пунктом 3 ст. 40 Закона о недвижимости предусмотрено осуществление государственного кадастрового учета всех помещений в здании, сооружении, в том числе относящихся к имуществу общего пользования.

Согласно пункту 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) 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.

Пункт 1 статьи 131 ГК РФ устанавливает, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Как отмечено в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.09.2013 N 1160/13 по делу N А76-1598/2012 (далее - постановление), по смыслу указанных положений ГК РФ право собственности (право хозяйственного ведения и оперативного управления) может быть зарегистрировано лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных (самостоятельных) объектов гражданских прав.

Индивидуализация недвижимого имущества как объекта сделки для целей государственной регистрации осуществляется уполномоченными органами (организациями) в процессе кадастрового учета (в том числе при выполнении кадастровых работ, подготовке технического плана), в результате чего объект получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других недвижимых вещей (что является не только описанием таких объектов, но и подтверждением факта существования предмета сделки).

При учете зданий, сооружений, помещений в них (в связи с образованием, изменением характеристик, либо прекращением существования объекта недвижимости) описываются реально существующие объекты недвижимости, объективными границами которых являются конструктивные элементы зданий, помещений и сооружений (стены, перегородки, потолки и т.п.).

При проведении правовой экспертизы в соответствии со ст. 29 Закона о недвижимости и Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее - Требования) выявлены следующие замечания.

При проведении правовой экспертизы выявлено противоречие между сведениями ЕГРН и описанием местоположения вновь образованных помещений площадью 227.2 кв.м и 228.4 кв.м.

Заявленный к учетно-регистрационным действиям объект с кадастровым номером 77:01:0001033:2842 расположен в здании - чердак, помещение I - комнаты с 1 по 15, В, А, Б; этаж 5, помещение 1 - комнаты с 1 по 10, 12, А, Б, В; помещение I - комнаты 11, 13.

Вместе с тем, заявленные объекты - помещения площадью 227.2 кв.м и 228.4 кв.м располагаются на этаже мансарда.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда № 09АП-4067/2015 от 03.04.2015 по делу № А40-73170/2011 удовлетворена апелляционная жалоба Управления, судом наложен запрет в осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении спорного объекта недвижимости, в частности, в отношении изменения наименования с «чердака» на «мансарда».

При этом в Техническом плане, представленным Заявителем отображена мансарда.

Кроме того, решением от 18.11.2015 по делу № А40-73170/11, А40-111426/11 установлено что чердак, являясь общим имуществом, реконструирован в мансарду незаконно.

Решением по делу признано право собственности ООО «Папирус» на долю в размере 18/25 в праве общей долевой собственности на общее имущество - помещения общего пользования - чердачные помещения, расположенные по адресу г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38 стр. 1. Также истребовано у Общества с ограниченной ответственностью «Инварстройгрупп» (ОГРН 1037739327339, 30.01.2011г.) нежилые помещения чердака, расположенные в здании по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1 в общую долевую собственность всех собственников помещений в указанном здании.

Архив Управления (представлен в реестровое дело) также не содержит информации об этаже - мансарда.

Таким образом, данным судебным спором Истец пытается фактически пересмотреть судебный акт, уменьшить площадь чердака, которая должна быть передана в общую долевую собственность.

Согласно ст. 1 ч. 4, ст. 10 ч. 1 ГК РФ, никто не вправе извлекать преимущество из своего недобросовестного поведения, не допускается злоупотребление правом.

Кроме того, согласно сведениям, имеющимся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН), в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, Мясницкая ул., д. 38, строен. 1, внесены записи о запрещении и аресте на совершение учетно-регистрационных действий:

- Запрещение регистрации от 20.04.2022 № 77:01:0001033:2842-77/055/2022-7 Выписка № 6067360938 из постановления № 158606849/7739 (ИП № 57007/21/77039-ИП от 2021-06-07, возбужденный на основании ИД: № 77039/17/48467 от 2017-10-16, выдавший орган: Судебный пристав-исполнитель Межрайонного отдела по особым исполнительным производствам неимущественного характера), № 158606849/7739, выдан 18.04.2022, МОСП по ОИПНХ ГУФССП России по г. Москве

- Запрещение регистрации от 20.04.2015 №77-77/015-77/015/008/2015-94/1 Постановление суда, № А40-73170/2011, выдан 03.04.2015, Девятый арбитражный апелляционный суд;

- Арест от 22.08.2013 № 77-77-15/024/2013-298 Определение суда, № А40-102751/13-40-937, выдан 13.08.2013, Арбитражный суд города Москвы;

- Арест от 28.09.2011 № 77-77-15/016/2011-768 Определение суда, № А40-73170/11-54-478, выдан 16.09.2011, Арбитражный суд г. Москвы.

В соответствии с ч. 13 ст. 32 Закона о недвижимости суд или уполномоченный орган, наложившие арест на недвижимое имущество или установившие запрет на совершение определенных действий с недвижимым имуществом либо избравшие залог недвижимого имущества в качестве меры пресечения в соответствии с уголовно-

процессуальным законодательством Российской Федерации, направляют в орган регистрации прав в срок не более чем три рабочих дня заверенную копию акта о наложении ареста, о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом или об избрании в качестве меры пресечения залога, а также заверенную копию акта о снятии ареста или запрета, о возврате залога залогодателю или об обращении залога в доход государства.

В соответствии с п. 8 ст. 80 Федерального закона № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» постановление судебного пристава-исполнителя о наложении (снятии) ареста на недвижимое имущество должника или сведения, содержащиеся в постановлении и акте о наложении ареста на имущество должника (описи имущества), в трехдневный срок со дня принятия постановления направляются в регистрирующий орган в форме электронного документооборота с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия.

Соглашением от 10.07.2015 о взаимодействии между Федеральной службой судебных приставов и Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии определены принципы взаимодействия сторон в сфере государственной регистрации арестов и иных ограничений, государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества по требованию судебного пристава.

В силу условий Соглашения судебные приставы-исполнители, наложившие арест на недвижимое имущество, либо отменившие арест недвижимого имущества, направляют постановление о наложении ареста на имущество должника, постановление об отмене ареста имущества должника в форме электронных документов, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью судебных приставов исполнителей (выписка из постановления), посредством системы межведомственного электронного взаимодействия, путем использования официального сайта Росреестра.

Таким образом, внесение в ЕГРН записей о государственной регистрации прекращения арестов (запрещений) должно осуществляться на основании решения уполномоченного органа, наложившего арест (запрещение).

В отношении Объекта недвижимости постановлений об отмене запрета судебного пристава-исполнителя в адрес Управления не поступало.

Из совокупности положений п. 37 ч. 1 ст. 26, ч. 6 ст. 26, ч. 13 ст. 32 Закона о недвижимости следует, «что регистрирующий орган обязан внести в ЕГРН запись о регистрации или о прекращении ареста, но не вправе трактовать его правовой режим и в результате проведения правовой экспертизы давать ему оценку.

Государственный регистратор не имел оснований для проведения регистрационных действий, так как последний не обладает информацией обо всех обстоятельствах исполнительных производств, в связи с чем выполнил императивные требования закона, при этом в государственной регистрации прав по данным основаниям не может быть отказано.

Императивная норма - это норма права, выражение которой сделано в определённой, категоричной форме и не подлежит изменению по инициативе её адресатов.

Исполнение императивной нормы вносит правовую определённость в порядке, установленном Законом о недвижимости в части внесения записи об ограничении (аресте, запрете) и их прекращении которая из правового смысла п. 37 ч. 1 ст. 26, ч. 6 ст. 26, ч. 13 ст. 32, ч. 1 ст. 33 Закона о недвижимости не носит заявительный порядок.

Следовательно, предшествуя обращению в орган регистрации прав за осуществлением учетно-регистрационных действий Заявитель имел возможность обратиться к судебному приставу-исполнителю с целью изменения режима запрета, либо согласования заявленных регистрационных действий.

До настоящего времени Заявитель не обращался за разъяснением режима запретов, а также не обжаловал постановления о наложении запретов, доказательств обратного не представлено.

Органами, которые могут наложить арест на объект недвижимости или вынести запрет на совершение сделок с ним, являются суды общей юрисдикции, арбитражные суды, судебные приставы-исполнители, а также налоговые органы. На основании поступающих от данных органов документов орган регистрации прав вносит в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) записи об арестах и запретах на недвижимое имущество.

Арест/запрет снимается с объекта после устранения оснований его наложения. Когда такие причины наложения ареста или запрета устранены, суд или иной уполномоченный орган направляет в орган регистрации прав заверенную копию акта о снятии ограничений для внесения соответствующих сведений в реестр недвижимости.

Между тем, документы о снятии ограничения в отношении заявленного объекта в порядке, установленном частью 13 статьи 32 Закона, в Управление не поступали.

Учитывая вышеизложенное, суд пришел к выводу, что оспариваемые действия являются законными, обоснованными, приняты в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и не нарушают прав и законных интересов Заявителя.

Согласно ч. 3 ст. 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в случае, если арбитражный суд установит, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решения и действия (бездействие) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и не нарушают права и законные интересы заявителя, суд принимает решение об отказе в удовлетворении заявленного требования.

Расходы по уплате государственной пошлины относятся на заявителя в соответствии со ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь ст. ст. 4, 8, 9, 64, 65, 71, 75, 110, 123, 137, 156, 167 -170, 176, 198, 200, 201 АПК РФ

РЕШИЛ:

Проверив на соответствие Федеральному закону от 13.07.2017 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», отказать в удовлетворении заявления ООО «ИНВАРСТРОЙГРУПП» к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве полностью.

Решение может быть обжаловано в течение месяца в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья:

Уточкин И.Н.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство

Дата 29.12.2021 5:49:12

Кому выдана Уточкин Игорь Николаевич