



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г.Москва

Дело № А40-192673/15-176-1606

11 марта 2016 года

Полный текст решения изготовлен 11 марта 2016 года

Резолютивная часть решения объявлена 15 февраля 2016 года

Арбитражный суд города Москвы

в составе: судьи Рыбина Д.С.

при ведении протокола секретарем судебного заседания Летуновой П.П.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению ООО

к ответчику: Управлению Росреестра по Москве

о признании незаконным решения от 28.07.2015 № 77/011/022/2015-737 об отказе в государственной регистрации договора аренды земельного участка

с участием: от заявителя – Сафронов Я.Э. по дов. от 01.10.2015;

от ответчика – Баринов Д.М. по дов. от 11.01.2016 № 20/2016;

УСТАНОВИЛ: ООО

(далее по тексту также – заявитель) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании незаконным решения Управления Росреестра по Москве (далее по тексту также – ответчик), оформленного сообщением от 28.07.2015 № 77/011/022/2015-737 об отказе в государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества по адресу: г.Москва, и обязанности ответчика зарегистрировать договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке, от 01.06.2015 № М-01-047057.

Заявитель поддержал заявленные требования в полном объеме по основаниям, изложенным в заявлении, со ссылкой на незаконность и необоснованность оспариваемого отказа ответчика в государственной регистрации договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке, от 01.06.2015 № М-01-047057, поскольку предоставление земельного участка заявителю во временное пользование было осуществлено его собственником на основании ст.24 Федерального закона РФ от 05.04.2013 № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», распространяющего свое действие не только на присоединенные территории, но и на все земельные участки, расположенные в границах города Москвы.

Ответчик представил отзыв и материалы отказного регистрационного дела в отношении рассматриваемого объекта недвижимости, возражал против удовлетворения заявленных требований в полном объеме по основаниям, изложенным в отзыве, со ссылкой на то, что положения Федерального закона РФ от 05.04.2013 № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к

субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не распространяются на отношения, возникшие при предоставлении заявителю земельного участка на основании договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке, от 01.06.2015 № М-01-047057.

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы представителей явившихся в судебное заседание участвующих в деле лиц, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности на основании ст.71 АПК РФ арбитражный суд установил, что заявленные требования обоснованы и подлежат удовлетворению в полном объеме по следующим основаниям.

Согласно ст.198 АПК РФ организации 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.

Таким образом, процессуальный закон устанавливает наличие одновременно двух обстоятельств, а именно, не соответствие оспариваемого акта закону или иному нормативному правовому акту и нарушение оспариваемым актом прав и законных интересов организаций в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, для признания недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц.

В соответствии с ч.4 ст.198 АПК РФ заявление может быть подано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня, когда организации стало известно о нарушении ее прав и законных интересов, если иное не установлено федеральным законом. Пропущенный по уважительной причине срок подачи заявления может быть восстановлен судом.

Срок подачи заявления об оспаривании решения ответчика, оформленного сообщением от 28.07.2015 № 77/011/022/2015-737 об отказе в государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества по адресу: г.Москва, , заявителем не пропущен.

Из материалов дела следует, что заявитель является собственником нежилых помещений площадью 16.613,3 кв.м, расположенных в здании по адресу: г.Москва, , что в совокупности подтверждается свидетельством от 10.07.2014 серии 77-АР № 127843 и выпиской из ЕГРП от 14.04.2015 № 77/019/017/2015-2410.

Для эксплуатации указанных помещений заявитель заключил соглашение от 30.09.2014 № М-01-041577 о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке, от 01.06.2015 № М-01-047057 в отношении земельного участка с кадастровым номером 3712. При этом земельный участок с кадастровым номером 3712 имеет разрешенное для размещения объектов коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения, а также для размещения объектов общественного питания.

Из материалов дела следует и корреспондирует информации, содержащейся на общедоступном Интернет ресурсе – портале услуг «Публичная кадастровая карта» (<http://maps.rosreestr.ru/>), что к арендуемому заявителем по вышеуказанному договору

земельному участку с кадастровым номером 3712 примыкает смежный с ним земельный участок с кадастровым номером 4650 с разрешенным использованием также для размещения объектов коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения, а также для размещения объектов общественного питания.

Между заявителем и Департаментом городского имущества города Москвы на основании ст.24 Федерального закона РФ от 05.04.2013 № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» был заключен договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке, от 01.06.2015 № М-01-047057 в отношении земельного участка с кадастровым номером

Заявитель 15.06.2015 в порядке ст.16 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее по тексту также – Закон о регистрации) обратился к ответчику с заявлением вх. № 77/011/022/2015-737 о государственной регистрации договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке, от 01.06.2015 № М-01-047057 (далее по тексту также – договор).

Рассмотрев вышеуказанное заявление и предоставленные на регистрацию документы, ответчик со ссылкой на абзацы 4 и 10 п.1 ст.20 Закона о регистрации решением, оформленным сообщением от 28.07.2015 № 77/011/022/2015-737 об отказе в государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества по адресу: г.Москва, отказал заявителю в государственной регистрации договора, при этом в качестве оснований для отказа указал на то, что согласно п.1.1 представленного договора земельный участок с кадастровым номером 4650 предоставлен заявителю в пользование на условиях аренды для эксплуатации помещения в здании под административные цели и общественное питание.

В силу ст.39.20 Земельного кодекса РФ если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Между тем, согласно данным государственного кадастра недвижимости на предоставляемых в аренду земельных участках отсутствуют здания и сооружения.

Пунктом 3 ст.8 Закона города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» установлены случаи заключения договоров аренды без проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже права на заключение договора аренды при предоставлении в аренду земельных участков, распоряжение которыми осуществляют органы исполнительной власти Москвы.

Вместе с тем, предоставление земельных участков без объектов недвижимости должно осуществляться в установленном порядке посредством проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Согласно преамбуле договора аренды от 01.06.2015 № М-01-047057 указанный земельный участок предоставляется в соответствии со ст.24 Федерального закона РФ от 05.04.2013 № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту также – Закон № 43-ФЗ).

Согласно п.2 ст.24 Закона № 43-ФЗ арендаторы земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых

расположены здания, строения, сооружения вправе приобрести в аренду без предварительного согласования мест размещения объектов и без проведения торгов смежные земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и которые не предоставлены иным лицам, если в соответствии с утвержденным проектом межевания территории использован смежных земельных участков предусматривается для эксплуатации таких строений, сооружений.

В соответствии с п.2 ст.1 Закона № 43-ФЗ положения данного закона применяются к отношениям, возникающим при предоставлении земельных участков для размещения на присоединенных территориях объектов федерального значения и объектов регионального значения, обеспечивающих реализацию государственных задач в области развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, иных государственных задач и включенных в перечни, указанные в ст.2 Закона № 43-ФЗ.

То есть положение Закона № 43-ФЗ распространяется только на отношения по размещению и строительству объектов федерального и регионального значения, обеспечивающих реализацию государственных задач в области развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, а также иных государственных задач.

С учетом изложенного, у государственного регистратора возникли сомнения в правомерности применения норм Закона 43-ФЗ к отношениям, возникшим при предоставлении заявителю указанного земельного участка.

Кроме того, п.п.2, 3, 4 ст.39.20 Земельного кодекса РФ установлены случаи предоставления земельного участка в аренду с множественностью лиц на арендатора.

Наряду с этим, режим множественности лиц на стороне арендатора не применим к отношениям по поводу земельных участков, свободных от строений.

Не согласившись с вышеуказанным решением ответчика, считая его необоснованным, не соответствующим действующему законодательству РФ и нарушающим права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, последний обратился с настоящим заявлением в арбитражный суд.

Согласно п.4 ст.200 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

При этом согласно п.5 ст.200 АПК РФ с учетом п.1 ст.65 АПК РФ обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, решения, совершение оспариваемых действий (бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действия (бездействие).

С учетом заявленных требований и доказательств, имеющихся в материалах дела, суд считает необходимым указать следующее.

Согласно п.2 ст.24 Закона № 43-ФЗ арендаторы земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения вправе приобрести в аренду без предварительного согласования мест размещения объектов и без проведения торгов смежные земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной

собственности и которые не предоставлены иным лицам, если в соответствии с утвержденным проектом межевания территории использован смежных земельных участков предусматривается для эксплуатации таких строений, сооружений.

Из материалов дела следует, что разрешенное использование смежных земельных участков с кадастровым номером 3712 и с кадастровым номером 4650 совпадает и включает в себя использование для размещения объектов коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения, а также для размещения объектов общественного питания. Данные земельные участки находятся в муниципальной собственности, непосредственно примыкают друг к другу и не предоставлены иным лицам.

Таким образом, условия предоставления Департаментом городского имущества города Москвы заявителю земельного участка смежного с земельным участком, на котором расположено принадлежащее ему здания, предусмотренные п.2 ст.24 Закона № 43-ФЗ, в рассматриваемом случае соблюдены.

Доводы ответчика о том, что положения Закона № 43-ФЗ не распространяются на отношения, возникшие при предоставлении заявителю земельного участка на основании договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке, от 01.06.2015 № М-01-047057, документально не подтверждены и противоречат как обстоятельствам спора, так и действующему законодательству, поскольку исходя из буквального смысла содержания Закона № 43-ФЗ, положения ст.24 Закона № 43-ФЗ распространяют свое действие не только на присоединенные территории, но и на все земельные участки, расположенные в границах города Москвы.

Согласно п.5 ст.24 Закона № 43-ФЗ лица, указанные в ч.ч.1 – 4 ст.24 Закона № 43-ФЗ, приобретают права на смежные земельные участки в соответствии с правилами, установленными Земельным кодексом РФ, на основании решений уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы о предоставлении смежных земельных участков.

В настоящем случае предоставление земельного участка заявителю в аренду регулируется специальными нормами - ст.24 Закона № 43-ФЗ.

Доводы ответчика о необходимости проведения торгов являются несостоятельными, поскольку заявитель вправе приобрести в аренду без предварительного согласования мест размещения объектов и без проведения торгов земельный участок (Постановления Арбитражного суда Московского округа от 18.06.2015 № Ф05-6674/2015 по делу № А40-127024/14, от 04.02.2016 № Ф05-20077/2015 по делу № А40-8579/15, от 19.02.2016 № Ф05-751/2016 по делу № А40-27981/2015).

Иные доводы ответчика также не свидетельствуют о неправомерности предоставления данного земельного участка заявителю.

В соответствии с Законом о регистрации на государственную регистрацию представляются: заявление о государственной регистрации (ст.ст.13, 16 Закона о регистрации); документ об уплате государственной пошлины (п.1 ст.11, п.1 ст.13, п.4 ст.16 Закона о регистрации); документы, подтверждающие полномочия представителя правообладателя и участников сделок (ст.16 Закона о регистрации); документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) права (ст.ст.16, 17 Закона о регистрации); кадастровый план земельного участка (ст.ст.17, 18 Закона о регистрации).

В случаях, установленных законодательством РФ, а также если представленные документы не отвечают требованиям ст.18 Закона о регистрации, на государственную регистрацию могут истребоваться дополнительные документы (п.2 ст.17 Закона о регистрации).

Однако не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, за исключением предусмотренных Законом о регистрации, если представленные им

документы отвечают требованиям ст.18 Закона о регистрации и если иное не установлено законодательством РФ.

Из материалов дела следует, что для регистрации договора заявителем был представлен полный комплект документов, что подтверждается распиской в получении документов на государственную регистрацию.

В силу ст.17 Закона о регистрации основаниями для государственной регистрации прав служат, в частности, договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки.

В данном случае в качестве правоустанавливающего документа для регистрации права аренды был представлен договор, который в силу ст.ст.13 и 17 Закона о регистрации и должен был являться объектом правовой экспертизы регистратора.

При таких обстоятельствах проверка соблюдения порядка предоставления земельного участка в аренду, не входит в компетенцию регистрирующего органа при разрешении вопроса о государственной регистрации договора аренды земельного участка.

В соответствии со ст.4 АПК РФ и ст.11 Гражданского кодекса РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

В соответствии со ст.4 АПК РФ предъявление иска имеет цель восстановления нарушенного права.

Согласно ч.2 ст.201 АПК РФ 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.

При изложенных обстоятельствах оспариваемое решение управления, оформленное сообщением от 28.07.2015 № 77/011/022/2015-737 об отказе в государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества по адресу: г.Москва, не соответствует действующему законодательству РФ и нарушает права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, в связи с чем подлежит признанию незаконным.

Согласно п.3 ч.4 ст.201 Арбитражного процессуального кодекса РФ, в резолютивной части решения по делу об оспаривании ненормативных правовых актов, решений органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц должно содержаться указание на признание оспариваемого акта недействительным или решения незаконным полностью или в части и обязанность устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя либо на отказ в удовлетворении требования заявителя полностью или в части.

Положения п.3 ч.5 ст.201 АПК РФ предусматривают обязанность арбитражного суда указать на обязанность соответствующих государственных органов, органов местного самоуправления, должностных лиц совершить определенные действия, направленные на устранения допущенных нарушений прав и законных интересов заявителя в установленный судом срок.

С учетом изложенного, в целях устранения нарушения прав и законных интересов заявителя суд считает необходимым обязать Управление Росреестра по Москве в десятидневный срок с даты вступления решения по настоящему делу в законную силу осуществить государственную регистрацию договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке, от 01.06.2015 № М-01-047057.

Согласно п.7 ч.1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.05.2010 г. № 139 «О внесении изменений в информационные письма Президиума Высшего

Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.05.2005 г. № 91 "О некоторых вопросах применения арбитражными судами главы 25.3 Налогового кодекса Российской Федерации" и от 13.03.2007 г. № 117 "Об отдельных вопросах практики применения главы 25.3 Налогового кодекса Российской Федерации"» согласно ст.110 АПК РФ между сторонами судебного разбирательства возникают отношения по распределению судебных расходов, которые регулируются гл.9 АПК РФ. Законодательством не предусмотрены возврат заявителю уплаченной государственной пошлины из бюджета в случае, если судебный акт принят в его пользу, а также освобождение государственных органов, органов местного самоуправления от возмещения судебных расходов. В связи с этим, если судебный акт принят не в пользу государственного органа (органа местного самоуправления), расходы заявителя по уплате государственной пошлины подлежат возмещению этим органом в составе судебных расходов (ч.1 ст.110 АПК РФ).

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.1-13, 15, 17, 27, 29, 47, 64-68, 69, 71, 75, 81, 110, 117, 167-170, 176, 180, 181, 189, 198-201 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Проверив на соответствие Земельному кодексу РФ, Федеральному закону от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федеральному закону РФ от 05.04.2013 № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Закону г.Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве», Постановлению Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», признать незаконным и отменить решение Управления Росреестра по Москве, оформленное сообщением от 28.07.2015 № 77/011/022/2015-737 об отказе в государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества по адресу: г.Москва,

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве устранить допущенные нарушения прав и законных интересов ООО _____ путем государственной регистрации договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке, от 01.06.2015 № М-01-047057 в десятидневный срок с даты вступления решения по настоящему делу в законную силу.

Решение может быть обжаловано в месячный срок после его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Д.С. Рыбин