

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

<http://www.msk.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации****Р Е Ш Е Н И Е****г. Москва****Дело №А40-59138/2016-6-509****01 августа 2016 г.***Резолютивная часть решения объявлена 28 июля 2016 г.**Полный текст решения изготовлен 01 августа 2016 г.*

Арбитражный суд г. Москвы в составе:

Судьи Селиверстовой Н.Н.

Протокол ведет секретарь судебного заседания Суворова К.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании

по заявлению Общества с ограниченной ответственностью

к заинтересованному лицу: Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ОГРН 1097746680822, юридический адрес: 115191, г Москва, ул. Тульская Б., 15)

о признании незаконным отказа в государственной регистрации перехода права собственности и обязанности произвести регистрацию  
третьи лица-

в судебное заседание явились:

от заявителя– Сафронов Я. Э., дов. от 16.03.2016;

от заинтересованного лица- Хлыстова А. С., дов. от 31.12.2015.

от третьих лиц-

**УСТАНОВИЛ:**

Общество с ограниченной ответственностью \_\_\_\_\_ обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с заявлением о признании незаконным отказа Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве, оформленного сообщением № 77/002/062/2015-585, от 02.03.2016 г. в государственной регистрации перехода права собственности и права собственности по Договору купли-продажи долей в праве собственности от 29.10.2015 №1-ОД, заключенному между ООО \_\_\_\_\_ (продавец) и \_\_\_\_\_ (покупатели) на объект недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, кадастровый номер \_\_\_\_\_ и обязанности произвести регистрационные действия

Требования заявлены на основании норм Федерального закона от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Определением Арбитражного суда города Москвы от 10 мая 2016 года к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований

относительно предмета спора привлечены

Заявитель в судебное заседание явился, доводы заявления поддерживает в полном объеме.

Заинтересованное лицо в судебное заседание явилось, против удовлетворения требований заявителя возражало по мотивам, изложенным в письменном отзыве.

Третьи лица в судебное заседание явились, поддерживают позицию заявителя.

Согласно ст. 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.

Часть 4 ст. 198 АПК РФ предусматривает, что заявление может быть подано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня, когда 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.

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

Отказ в государственной регистрации перехода права собственности от 02.03.2016 № 77/002/062/2015-585 года вынесен на основании абз. 4, 10, 13 п. 1 ст. 20 Федерального закона от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и мотивирован тем, что в рамках правовой экспертизы государственным регистратором было установлено, что здание по вышеуказанному адресу расположено на земельном участке по адресу: Москва, ул. \_\_\_\_\_ и обладает признаками самовольной постройки.

Из оспариваемого отказа следует, что согласно п. \_\_\_\_\_ Постановления Правительства Москвы от 11.12.2013 № 819-ПП «Об утверждении Положения о взаимодействии органов исполнительной власти города Москвы при организации работы по выявлению и пресечению незаконного (нецелевого) использования земельных участков» включен в перечень объектов недвижимого имущества, созданных на земельных участках, не предоставленных (не отведенных) для целей строительства (реконструкции), и (или) отсутствия разрешения на строительство, в отношении которых зарегистрировано право собственности и (или) сведения о которых внесены в установленном порядке в государственный кадастр недвижимости.

В связи с вышеуказанными обстоятельствами, регистратором были направлены запросы в Префектуру Северо-Восточного административного округа, Комитет государственного строительного надзора города Москвы, Государственную инспекцию по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы.

Согласно поступившему ответу из Госинспекции по недвижимости от 29.01.2016 № ГИН-исх-1295/16, строение № 6 по адресу: Москва, \_\_\_\_\_ обладает признаками самовольной постройки, так как вместо ранее существовавшего здания 1917 года постройки, возведено новое здание площадью 848,3 кв.м.

10.02.2016 года ввиду непредставления необходимых для государственной регистрации прав документов (сведений, содержащихся в них), запрошенных Управлением, по межведомственным запросам, государственная регистрация прав была приостановлена на срок до устранения причин, ей препятствующих на основании п. 2.1 ст. 19 Закона о регистрации.

Письмом от февраля 2016 года № 09-862/16-1 Мосгорстройнадзор также сообщил о том, что застройщик с заявлением об оформлении разрешения на строительство на здание, расположенное по адресу: Москва, ул.

не обращался, проектная документация не поступала, разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию не оформлялись, в базе данных органа не значится.

Заявитель, требуя признать действия Управления Росреестра по Москве незаконными, указал, что им были представлены все необходимые документы для государственной регистрации перехода права и права собственности на указанный объект, в связи с чем, по мнению заявителя, оспариваемый отказ противоречит нормам Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», и нарушает права и законные интересы заявителя.

Суд, выслушав представителей заявителя, заинтересованного лица, третьих лиц, исследовав материалы дела и оценив в соответствии с ст. 71 АПК РФ представленные доказательства, считает, что заявленные требования подлежат удовлетворению в связи со следующим.

Как усматривается из материалов дела, за Обществом с ограниченной ответственностью зарегистрировано право собственности на объект недвижимости – одноэтажное нежилое здание общей площадью 848,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, о чем в ЕГРП внесена запись регистрации № 77-77-02/001/2007-551. Основанием регистрации прав является договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.02.2007 года № 14 с ООО

29 октября 2015 года между Обществом с ограниченной ответственностью (Продавец), (Покупатель 1),

(Покупатель 2) и (Покупатель 3) заключен договор купли-продажи долей в праве собственности № 1-О/Д, согласно которому Продавец продает, а Покупатели покупают в долевую собственность доли в размере, указанном в п.1.2 договора, в праве собственности на нежилое здание с кадастровым номером общей площадью 848,3, расположенное по адресу: г. Москва,

и обязуются принять указанные доли в праве собственности на здание и уплатить цену, обусловленную договором.

Покупатель продает Покупателям следующие доли в праве собственности на здание: Покупатель 1 – 4567/10000, Покупатель 2 – 1448/10000, Покупатель 3 – 2025/10000.

В соответствии с актом приема-передачи долей от 29.10.2015 года Покупатели приняли доли в праве собственности на нежилое здание.

Согласно представленным распискам, Заявителем в Управление были представлены следующие документы: - заявление от 05.11.2015 № 77/002/062/2015-585; - заявления, удостоверенные нотариусом Шевелевой М.А. от 29-30.10.2015 года; - квитанция от 03.11.2015 года; - доверенности, удостоверенные нотариусом Шевелевой М.А. 29-30.10.2015 года, - договор купли-продажи от 29.10.2015 года; - акт приема-передачи от 29.10.2015 года, - решение от 19.11.2013 года № 6; решение от 29.10.2015 года № 10.

Согласно п. 2 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

На основании п. 2 ст. 8.1 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Пунктом 1 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что переход к покупателю права собственности на недвижимое имущество по договору продажи недвижимости подлежит государственной регистрации.

Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с ГК РФ законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (пункт 6 статьи 131 ГК РФ).

Согласно ст. 2 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Частью 5 статьи 200 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 судебный акт, решение или совершили действия (бездействие).

Пунктами 1 и 2 статьи 16 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ) предусмотрено, что 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. К заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения. Заявление о государственной регистрации прав и иные документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляются в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявителем лично или посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении.

Пунктом 1 статьи 17 Закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ предусмотрены основания для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Проверка юридической силы представленных на государственную регистрацию прав правоустанавливающих документов осуществляется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

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 (п. 2 указанной статьи).

Статьей 20 Закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ предусмотрены основания для отказа в государственной регистрации прав.

Абзацами 4, 10, 13 пункта 1 статьи 20 указанного Федерального закона предусмотрено, что в государственной регистрации прав может быть отказано 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

настоящим Федеральным законом для государственной регистрации прав; 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.

Судом установлено, что Общество с ограниченной ответственностью приобрело спорный объект недвижимости по договору купли-продажи недвижимого имущества от 01.02.2007 года № 14 с ООО \_\_\_\_\_ Право собственности Общества зарегистрировано в установленном законом порядке и не оспорено в судебном порядке.

Включение спорного здания в приложение № 2 к постановлению Правительства Москвы от 11.12.2013 года № 819-ПП не может само по себе являться основанием для отказа в государственной регистрации права собственности и перехода права собственности и влечет ограничения прав собственника по его распоряжению.

При указанных обстоятельствах суд приходит к выводу, что заявителем в регистрирующий орган были представлены документы, подтверждающие необходимость и достаточность прав заявителя на государственную регистрацию права собственности и перехода права собственности.

Судом проверены и отклоняются доводы ответчика как основанные на неверном толковании норм права и противоречащие нормам 122-ФЗ, ГК РФ.

По смыслу ч. 2 ст. 201 АПК РФ арбитражный суд принимает решение о признании решения незаконным, только в случае если установит, что решение органа, осуществляющего публичные полномочия, не соответствует закону или иному нормативному правовому акту и нарушает права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В ч. 4 ст. 200 АПК РФ определен круг обстоятельств, подлежащих установлению судом при рассмотрении данной категории споров, к которым в частности относятся соответствие оспариваемого решения закону или иному нормативному правовому акту, наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемое решение, а также, нарушение оспариваемым решением прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

С учетом установленных обстоятельств, у регистрирующего органа не имелось оснований, предусмотренных в п.1 ст.20 Закона о регистрации для отказа в государственной регистрации перехода права собственности и права собственности по Договору купли-продажи долей в праве собственности от 29.10.2015 №1-ОД .

При таких обстоятельствах оспариваемый отказ в государственной регистрации права на недвижимое имущество не может быть признан законным.

Положения пп. 3 п. 4 ст. 201 АПК РФ предусматривают необходимость арбитражного суда указать на обязанность соответствующего государственного органа устранить нарушения допущенных прав и законных интересов.

Таким образом, суд, удовлетворяя требования заявителя, на основании положений пп. 3 п. 4 ст. 201 АПК РФ возлагает на регистрирующий орган обязанность устранить нарушения прав и законных интересов заявителя, обязав зарегистрировать право оперативного управления заявителя на указанный объект.

Вопрос о распределении судебных расходов, связанных с уплатой государственной пошлины подлежит разрешению в порядке, установленном ст. 110 АПК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также ст.ст. 64, 65, 71, 75, 110, 167-171, 176, 180, 197-201 АПК РФ,

#### **РЕШИЛ:**

Признать незаконным отказ Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве оформленный сообщением № \_\_\_\_\_

77/002/062/2015-585, от 02.03.2016 г. в государственной регистрации перехода права собственности и права собственности по Договору купли-продажи долей в праве собственности от 29.10.2015 №1-ОД, заключенному между ООО (продавец) и (покупатели) на объект недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Б.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве произвести государственную регистрацию перехода права собственности и права собственности по Договору купли-продажи долей в праве собственности от 29.10.2015 №1-ОД, заключенному между ООО (продавец) и (покупатели) на объект недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул.

Решение подлежит немедленному исполнению.

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

**Судья**

**Н. Н. Селиверстова**