



14020017553417

900109786_42355918

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

<http://www.msk.arbitr.ru>**РЕШЕНИЕ**

Именем Российской Федерации

г. Москва

Дело № А40-225003/24-33-1520

07 февраля 2025 г.

Резолютивная часть решения объявлена 29 января 2025года

Полный текст решения изготовлен 07 февраля 2025 года

Арбитражный суд в составе судьи Ласкиной С.О.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Колесниковой Н.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению ЖСК "ДАРЬИН" к

УПРАВЛЕНИЮ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ, третьи лица ДЕПАРТАМЕНТ

ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ, **Догадин С.В.**, о признании

незаконным уведомления от 07.06.2024 № КУВД-001/2023-39886734/8

при участии представителей: согласно протокола

УСТАНОВИЛ:

ЖСК "ДАРЬИН" (далее – заявитель) обратился в Арбитражный суд г. Москвы с заявлением к УПРАВЛЕНИЮ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ о признании незаконным уведомления от 07.06.2024 № КУВД-001/2023-39886734/8.

Представитель заявителя поддержал заявленные требования.

Ответчик против удовлетворения требований возражал.

Третьи лица озвучили позицию по спору.

Изучив материалы дела, участвующих в деле, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности на основании ст.71 АПК РФ, суд установил, что требования заявителя не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Из заявления следует, что Жилищно-строительный кооператив «Дарьин» (далее - ЖСК «Дарьин», заявитель) обратился 06.09.2023 г. в Управление Росреестра по Москве с заявлением о государственной регистрации права собственности ЖСК «Дарьин» на водопровод, расположенный на территории жилого квартала ЖСК «Дарьин».

Отделом государственной регистрации недвижимости нежилого назначения Управления Росреестра по Москве 07.06.2024 г. в адрес Жилищно-строительного кооператива «Дарьин» направлено уведомление об отказе в государственной регистрации прав № КУВД-001/2023-39886734/8.

Не согласившись с указанным отказом, заявитель обратился в суд с настоящим заявлением.

Оценка доказательств показала следующее.

В соответствии со 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.

В соответствии со ст.13 Гражданского кодекса РФ, п.6 Постановления Пленума ВС и Пленума ВАС РФ от 01.07.1996 №6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» основанием для принятия решения суда о признании ненормативного акта недействительным, является, одновременно как несоответствие его закону или иному нормативно-правовому акту, так и нарушение указанным актом гражданских прав и охраняемых интересов граждан или юридических лиц, обратившихся в суд с соответствующим требованием.

Согласно ч.4 ст.200 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, 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.

Таким образом, в круг обстоятельств подлежащих установлению при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных актов, действий (бездействий) госорганов входит проверка соответствия оспариваемого акта закону или иному нормативно-правовому акту и проверка факта нарушения оспариваемым актом, действием (бездействием) прав и законных интересов заявителя 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 установлено судом, ОЖСК «Дарьин» подано заявление на регистрацию права собственности в отношении сооружения с кадастровым номером 77:02:0025011:1191, расположенного по адресу: Москва г, населенный пункт Заболотье - деревня Виноградово.

Управление является федеральным органом исполнительной власти (ч. 1 ст.3 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости») (далее - Закон о недвижимости), осуществляющим публично-правовые функции по государственному кадастровому учету, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведению Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) и предоставлению сведений, содержащихся в нем.

В силу п. 3 ч. 1 ст. 29 Закона государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя проведение правовой экспертизы на предмет наличия или отсутствия установленных настоящим Федеральным законом

оснований для приостановления либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Регистрация прав на объекты недвижимого имущества осуществляется на основании заявления лиц, указанных в ст. 15 Закона о регистрации недвижимости, и прилагаемых к нему документов, необходимых для ее проведения, в том числе и документов о правах на недвижимое имущество (правоустанавливающие), перечень которых установлен ст. 14 Закона о регистрации недвижимости и также отвечающих требованиям ст. 21 указанного Федерального закона.

В соответствии с положениями ч.10 ст.40 Закона, государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости.

Исходя из п. 1 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ (вступившего в законную силу с 30.12.2004) документом, удостоверяющим выполнение строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Согласно ст. 42 ЗК РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. Вами не представлены документы, подтверждающие законный порядок строительства и использования земельного участка.

Кроме того, в силу положений пункта 1 статьи 21 Закона, документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости.

Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, вид регистрируемого права, в установленных законодательством Российской Федерации случаях должны быть нотариально удостоверены, заверены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц.

Из представленного Акта приемки выполненных работ по централизованному водоснабжению ЖСК «Дарьин» от 31.10.2005 не представляется возможным однозначно установить факт приемки ЖСК «Дарьин» заявленного к регистрации объекта.

В целях устранения данного замечания необходимо было представить документы, подтверждающие законный порядок строительства и использования земельного участка, а также, документы, содержащие сведения, позволяющие идентифицировать и подтвердить факт передачи ЖСК «Дарьин» заявленного к регистрации объекта.

Суд отмечает, что до вступления в силу ГрК РФ ввод объектов в эксплуатацию осуществлялся по ранее действовавшему законодательству. Согласно действовавшим до вступления в силу ГрК РФ нормативным актам (СНиП III-A.2 "Приемка в эксплуатацию законченных строительством предприятий, зданий и сооружений" издания 1955 г.; Постановлению Совмина СССР от 15.09.1962 г. N 949 «О порядке приемки в эксплуатацию законченных строительством предприятий, зданий и сооружений» (СНиП III-A. 10-62 "Приемка в эксплуатацию законченных

строительством предприятий, зданий и сооружений. Основные положения"); Постановлению Совмина СССР от 13.07.1970г. N 538 «О порядке приемки в эксплуатацию законченных строительством объектов жилищно-гражданского назначения»; Постановлению Совмина СССР от 22.01.1966г. N 57 «О порядке приемки в эксплуатацию законченных строительством объектов производственного назначения»; Постановлению Совмина СССР от 23.01.1981г. N 105 «О порядке законченных строительством объектов») законченные строительством объекты подлежали обязательной приемке в эксплуатацию государственными приемочными комиссиями в соответствии с утвержденными проектами, в зависимости от даты года ввода в эксплуатацию или года завершения строительства объекта.

Кроме того, в соответствии с пп. 3 п. 17 ст. ГрК РФ выдача разрешения на строительство (и, соответственно, на ввод объекта в эксплуатацию) не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 04.05.2023 N 703 "Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования" строения и сооружения являются строениями и сооружениями вспомогательного использования при их соответствии хотя бы одному из следующих критериев: строение или сооружение строится на одном земельном участке с основным зданием, строением или сооружением (далее - основной объект), строительство строения или сооружения предусмотрено проектной документацией, подготовленной применительно к основному объекту, и предназначено для обслуживания основного объекта; строение или сооружение строится в целях обеспечения эксплуатации основного объекта, имеет обслуживающее назначение по отношению к основному объекту, не является особо опасным, технически сложным и уникальным объектом, его общая площадь составляет не более 1500 кв. метров, не требует установления санитарно-защитных зон и размещается на земельном участке, на котором расположен основной объект, либо на земельных участках, смежных с земельным участком, на котором расположен основной объект, либо на земельном участке, не имеющем общих границ с земельным участком, на котором расположен основной объект, при условии, что строение и сооружение вспомогательного использования технологически связано с основным объектом. Совокупный анализ норм действующего законодательства позволяет выделить два основных критерия отнесения объекта недвижимого имущества к вспомогательному объекту: 1) наличие основного объекта недвижимого имущества, по отношению к которому вспомогательный объект выполняет обслуживающую функцию, при этом важен факт связи между объектами, а не вспомогательная роль по отношению к хозяйственной деятельности собственника здания (сооружения); 2) невозможность самостоятельного использования для иной деятельности. Для возможности отнесения объекта недвижимости к вспомогательному, такой объект должен нести вспомогательные функции и не иметь самостоятельного значения без главной вещи. Между тем, анализ представленных в Управление документов не позволяет сделать вывод, что заявленный к регистрации объект недвижимости относится к одному из вышеуказанных критериев для определения объектов вспомогательного использования.

Учитывая отсутствие документов на ввод/приемку объекта в эксплуатацию, осуществить регистрацию не представляется возможным.

В связи с не устранением причин приостановления, 07.06.2024 Управлением в соответствии со ст. 27 Закона о недвижимости законно и обоснованно было принято решение об отказе в государственной регистрации прав в отношении сооружения.

Кроме того, суд учитывает выводы, изложенные в решении Арбитражного суда г. Москвы от 23.07.2016 по делу № А40-45248/2016, в котором установлено, что согласно материалам дела, ЖСК «Дарьин» предоставил для регистрации объекта недвижимого

имущества Договор аренды № М-02-013174 от «31» марта 1999 года, в соответствии с п. 1.1 которого, ЖСК «Дарьин» Московским земельным комитетом был предоставлен земельный участок, кадастровый номер -77:02:0025003:2, площадью 140 000,00 кв.м, под проектирование, строительство и дальнейшую эксплуатацию жилых малоэтажных домов.

Согласно Выписки из ЕГРН от 25.06.2024 г. на земельный участок с кадастровым номером - 77:02:0025003:2, площадь настоящего земельного участка в настоящее время составляет - 79 419 кв.м.

Вместе с тем, в соответствии со ст. 16 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» № 221 от «24» июля 2007 года (далее по тексту - «Закон о государственном кадастре недвижимости»), кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости, прекращением его существования либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости на основании представляемых в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых в соответствии с настоящим Федеральным законом для осуществления такого учета документов.

Таким образом, у ЖСК «Дарьин» отсутствуют права владения и пользования земельным участком, являющиеся одними из оснований для регистрации права собственности на здания, строения или сооружения, расположенные непосредственно на данном земельном участке.

Указанное также подтверждается Решением Арбитражного суда г. Москвы от 24.03.2014 по делу № А40-146868/13, в соответствии с которым, учитывая сведения о наличии на участках недвижимости, приобретенной физическими лицами, и при отказе заявителя предоставить суду полную информацию о всех расположенных на участках объектах и об их собственниках, в порядке ст. 168 АПК РФ, суд признал не установленным факт сохранения за заявителем права аренды на весь участок.

Согласно ст. 35 Земельного Кодекса при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Согласно абз. 2 п. 14 Постановления Пленума ВАС РФ № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» от 24.03.2005 покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

Таким образом, у ЖСК «Дарьин» отсутствуют основания для государственной регистрации объектов недвижимого имущества.

Кроме того, земельный участок, на котором расположены инженерные сети, относится к землям общего пользования, в связи с чем регистрация права собственности за ЖСК «Дарьин» не может быть осуществлена.

Согласно п. 1 ч. 3 Градостроительного кодекса РФ для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимо представить правоустанавливающие документы на земельный участок, по которому приложены спорные инженерные сети, однако, прав на земельный участок у ЖСК «Дарьин» не имеется.

В связи с отсутствием прав на земельный участок, у ЖСК «Дарьин» отсутствует разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Доказательства того, что данное

разрешение ему выдавалось и что он приобрел какое-либо право на земельный участок, отсутствие которого ранее препятствовало ему оформить данное сооружение в собственность, ЖСК «Дарьин» предоставить в материалы дела не мог.

В Письме Министерства регионального развития России от 20.05.2011 № 13137-ИП/08 "О государственной экспертизе проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт сетей инженерно-технического обеспечения" отмечено, что инженерно-технические сети, обеспечивающие два и более объекта капитального строительства, рассматриваются как отдельный линейный объект, к которым можно отнести квартальный газопровод и другие линейные объекты (водопровод, канализация, линейно-кабельные сооружения связи).

Таким образом, по смыслу действующего законодательства, в тех случаях, когда сеть обеспечивает два и более объекта капитального строительства или выходит за пределы элемента планировочной структуры, она является линейным объектом.

Статьей 51 Градостроительного кодекса РФ установлено, что для строительства линейных объектов (в отличие от строительства строений и сооружений вспомогательного использования) необходимо наличие разрешения на строительство, акт ввода в эксплуатацию, а, следовательно, как следует из приведенных норм, для оформления такого объекта в собственность необходимо и наличие правоустанавливающих документов на земельный участок, которыми ЖСК «Дарьин» не располагает.

Следовательно, в данном случае отсутствуют основания, предусмотренные статьей 13 Гражданского кодекса Российской Федерации и частью 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, которые одновременно необходимы для признания ненормативного акта органа, осуществляющего публичные полномочия, недействительным, а решения или действия незаконными.

Суд, в том числе, принимает во внимание пояснения третьего лица Догадина С.В.

Согласно Определению Верховного суда РФ от 27.03.2015г. по делу № 304-КГ14-6307, А70-12417/2013: «Обжалование в судебном порядке по правилам гл. 24 АПК РФ действий регистрирующего органа по государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество, связанных с нарушением требований Закона о государственной регистрации прав, является самостоятельным способом защиты прав и законных интересов, существующим наряду с вещно-правовыми способами защиты. Суд вправе сделать вывод о нарушении, допущенном государственным регистратором, только если внесение изменений в ЕГРП не повлечет нарушения прав и законных интересов других лиц и если отсутствует спор о праве на недвижимое имущество.»

Согласно разъяснениям, изложенным в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", судебный акт является основанием для внесения записи в ЕГРП только в том случае, когда об этом указано в его резолютивной части. Суд вправе сделать такой вывод, если изменение ЕГРП не повлечет нарушения прав и законных интересов других лиц, а также при отсутствии спора о праве на недвижимость.

В порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений (глава 24 АПК РФ), не может разрешаться спор о праве на недвижимое имущество.

Согласно ч.1 ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В силу ст. 68 АПК РФ обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами. Под достаточностью доказательств

понимается такая их совокупность, которая позволяет сделать однозначный вывод о доказанности или о недоказанности определенных обстоятельств.

Достаточных и неоспоримых доказательств наличия законных оснований для отмены оспариваемого решения и обязательства Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по г. Москве осуществить государственную регистрацию права собственности заявителем не представлено.

Суд также считает необходимым отметить тот факт, что ненормативный акт подлежит проверке в порядке главы 24 АПК РФ на дату их совершения (вынесения), т.е. законность ненормативного правового акта проверяется судом применительно к тем обстоятельствам, которые существовали на дату его вынесения, установлены соответствующим органом и являлись основанием для принятия акта, в связи с чем, суд призван оценить на предмет соответствия закону и фактическим обстоятельствам дела наличие именно тех оснований для вынесения ненормативного акта, которые в нем указаны.

Не являвшиеся предметом оценки со стороны государственного органа документы не могут быть предметом оценки и в ходе рассмотрения дела об оспаривании ненормативного правового акта, поскольку подобного рода документы не отвечают принципам относимости и допустимости.

С учетом вышеизложенного, заявленные требования подлежат отклонению в полном объеме, у ответчика во время совершения оспариваемых действий имелись основания для их совершения. Неоспоримых доказательств обратного заявителем не представлено.

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.

Учитывая вышеизложенное, суд приходит к выводу, что заявленные требования удовлетворению не подлежат (ч. 3 ст. 201 АПК РФ).

Госпошлина распределяется по правилам ст. 110 АПК РФ и относится на заявителя.

Судебный акт с указанием в резолютивной части реквизитов платежных документов является основанием для обращения в налоговый орган с заявлением о возврате государственной пошлины (письма Министерства Российской Федерации по налогам и сборам от 23.09.2004 № 04-4-09-1211 и от 15.11.2004 № 04-4-09-1234).

Справка на возврат государственной пошлины выдается судом на основании отдельного заявления.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.65, 167-170, 176, 181, 200, 201 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Проверив на соответствие требованиям действующего законодательства, в удовлетворении заявленных требований отказать.

Возвратить ЖСК "ДАРЬИН" из федерального бюджета госпошлину в размере 3000 руб., уплаченную по п/п от 06.09.24 №274.

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

Судья:

С.О. Ласкина