

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

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

Именем Российской Федерации

**РЕШЕНИЕ**

г.Москва

**28 октября 2015 года****Дело № А40-78400/2015**

Полный текст решения изготовлен 28 октября 2015 года

Резолютивная часть решения объявлена 24 августа 2015 года

**Арбитражный суд города Москвы****в составе:** судьи Рыбина Д.С. (шифр судьи 176-605)**при ведении протокола секретарем судебного заседания** Летуновой П.П.**рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению** ООО «Териберский Берег»**к ответчику/заинтересованному лицу:** Управлению Росреестра по Москве**о признании незаконным решения от 07.04.2015 № 17/094/2014-706****с участием:** от заявителя – Колпаков С.В. по дов. от 13.07.2014;

от ответчика – Крылова Г.Г. по дов. от 30.12.2014 № 26037/2014;

**УСТАНОВИЛ:** ООО «Териберский Берег» (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 07.04.2015 № 17/094/2014-706, об отказе в государственной регистрации права собственности ООО «Териберский Берег» на земельный участок с кадастровым номером 50:61:0010118:15, расположенный по адресу: г.Москва, г.о.Щербинка, ул.40 лет Октября, д.11, и об обязанности Управления Росреестра по Москве осуществить государственную регистрацию права собственности ООО «Териберский Берег» на земельный участок с кадастровым номером 50:61:0010118:15, расположенный по адресу: г.Москва, г.о.Щербинка, ул.40 лет Октября, д.11.

Заявитель поддержал заявленные требования в полном объеме по основаниям, изложенным в заявлении, со ссылкой на незаконность и необоснованность оспариваемого решения ответчика, нарушающего права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности как собственника всех квартир находящихся в расположенном на данной земельной участке многоквартирном жилом доме, поскольку в соответствии с ч.ч.2 и 5 ст.16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. А поскольку заявитель является единственным собственником квартир, находящихся в данном жилом доме, то земельный участок должен быть предоставлен заявителю на праве частной (индивидуальной) собственности.

Ответчик представил отзыв, возражал против удовлетворения заявленных требований по основаниям, изложенным в отзыве, со ссылкой на то, что общее имущество в многоквартирном доме является особой разновидностью общей долевой собственности, в связи с чем в представлении действующего гражданского законодательства РФ у регистрирующего органа отсутствуют правовые основания для регистрации частной (индивидуальной) собственности на общее имущество в многоквартирном доме за одним лицом – заявителем. Кроме того, ответчик также указал на то, что жилой дом, единственным собственником всех квартир в котором является заявитель, конструктивно разрушен, то есть отсутствует как объект гражданских прав, следовательно, право собственности заявителя на расположенные в данном доме квартиры,

равно как и его право на приобретение в собственность расположенного под разрушенным домом земельного участка в силу ч.1 ст.235 Гражданского кодекса РФ прекратилось.

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы представителей явившихся в судебное заседание сторон, 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 считает заявленные требования необоснованными и не подлежащими 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, 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 Управления Росреестра по Москве, оформленного сообщением от 07.04.2015 № 17/094/2014-706, заявителем не пропущен.

Из материалов дела следует, что заявителю на праве собственности принадлежали восемь жилых квартир в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Москва, г.о.Щербинка, ул.40 лет Октября, д.11, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права собственности. При этом согласно акту кадастрового инженера Щеголевой Е.А. от 21.11.2014 по обследованию места нахождения объекта недвижимости по адресу: г.Москва, г.о.Щербинка, ул.40 лет Октября, д.11 – жилого дома с кадастровым номером 50:61:0010121:145, дом состоял из восьми квартир.

На основании изложенного и руководствуясь ч.ч.2 и 5 ст.16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» заявитель 02.12.2014 обратился к ответчику с заявлением вх. № 17/094/2014-706 о регистрации права собственности на сформированный под указанным домом земельный участок с кадастровым номером 50:61:0010118:15 площадью 1.700 кв.м.

Рассмотрев вышеуказанное заявление и предоставленные на регистрацию документы, ответчик решением, оформленным сообщением от 07.04.2015 № 17/094/2014-706, отказал заявителю в государственной регистрации права собственности на испрашиваемый земельный участок, при этом в качестве основания для отказа указал абзац 10 п.1 ст.20 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также сослался на то, что, общее имущество в многоквартирном доме является особой разновидностью общей долевой собственности, в связи с чем в представлении действующего гражданского законодательства РФ у регистрирующего органа отсутствуют правовые основания для регистрации частной (индивидуальной) собственности на общее имущество в многоквартирном доме за одним лицом – заявителем. Кроме того, ответчик также указал на то, что по результатам правой экспертизы представленных на регистрацию документов выявлены противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами.

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).

Согласно ст.13 Гражданского кодекса РФ ненормативный акт, не соответствующий закону или иным правовым актам и нарушающий гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина, может быть признан судом недействительным.

Согласно п.1 Постановления Пленума ВС РФ от 01.07.1996 № 6 и Пленума ВАС РФ № 8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» если суд установит, что оспариваемый акт не соответствует закону или иным правовым актам и ограничивает гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, то в соответствии со ст.13 Гражданского кодекса РФ он может признать такой акт недействительным.

Таким образом, из существа приведенных норм следует, что для признания недействительным обжалуемого заявителем решения необходимо наличие двух обязательных условий, а именно, несоответствие его закону и наличие нарушения им прав и охраняемых законом интересов заявителя.

С учетом заявленных требований и доказательств, имеющихся в материалах дела, руководствуясь Постановлением Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», Постановлением Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», ст.36 Жилищного кодекса РФ, Закона о регистрации, ст.16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», суд считает необходимым указать следующее.

Согласно п.2 ст.36 Земельного кодекса РФ в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом (ч.1 ст.36 Жилищного кодекса РФ).

С учетом установленных по делу данных о формировании земельного участка под многоквартирным домом суд пришел к выводу о том, что собственникам квартир земельный участок перешел в общую долевую собственность бесплатно в силу закона.

При этом исходя из понятия общей собственности, содержащегося в положениях ст.244 Гражданского кодекса РФ, следует, что имущество может находиться в общей долевой собственности двух или нескольких лиц.

Однако согласно разъяснению, данному в абзаце 3 п.8 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», если собственником всех помещений в здании становится одно лицо, оно вправе, обратившись с заявлением к органу, осуществляющему государственную регистрацию прав, и избрав правовой режим здания как единого объекта. В этом случае с момента внесения в реестр соответствующей записи возникает право собственности указанного лица на здание и прекращается его право собственности на отдельные помещения (Определение ВАС РФ от 11.10.2013 № ВАС-13594/13 по делу № А39-3000/2012).

Такая же позиция о необходимости первичной регистрации права собственности заявителя полностью на все жилое здание, а не на его отдельные части содержится и в письме Минэкономразвития России от 03.04.2015 № 14-исх/04658-ГЕ/15 «О направлении копий писем», хотя и не являющимся нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти РФ, однако содержащим позицию Минэкономразвития России по данному вопросу, адресованную его подведомственному Росреестру для дальнейшего руководства ею.

Однако доказательства регистрации права собственности заявителя на данный жилой дом как на единый объект недвижимости в материалах дела отсутствуют.

Кроме того в силу положений ст.65 АПК РФ заявитель должен доказать обстоятельства, на которые он ссылается в обоснование заявленных требований. Следовательно, лицо, оспаривающее ненормативные акты государственного органа, должно представить доказательства наличия у него прав и законных интересов, которые он считает нарушенными указанными оспариваемыми ненормативными актами, и доказательства нарушения этих прав.

Однако объективных и безусловных доказательств нарушения оспариваемым решением ответчика прав и законных интересов именно ООО «Териберский Берег» заявителем суду не представлено и судом с учетом вышеуказанных обстоятельств не установлено.

При указанных обстоятельствах, избранный заявителем способ защиты не приводит к восстановлению его субъективных прав, а материальный интерес заявителя к принятому ответчиком решению имеет абстрактный характер, так как отсутствует неопределенность в сфере правовых интересов заявителя, устранение которой возможно в случае удовлетворения заявленных требований.

Кроме того, заявитель не указал, какие именно его права были нарушены оспариваемым решением, и какие права заявителя подлежат восстановлению, путем признания оспариваемого акта ответчика незаконным, поскольку оспариваемое решение не создает заявителю каких-либо препятствий при осуществлении им предпринимательской и иной экономической деятельности, и не возлагает на него какие-либо обязанности.

Суд также считает необходимым указать на то, что в силу ч.1 ст.235 Гражданского кодекса РФ право собственности прекращается при гибели или уничтожении имущества.

Из содержания имеющегося в материалах дела акта кадастрового инженера Щеголевой Е.А. от 21.11.2014 по обследованию места нахождения объекта недвижимости по адресу: г.Москва, г.о.Щербинка, ул.40 лет Октября, д.11 – жилого дома с кадастровым номером 50:61:0010121:145, состоящего из восьми квартир, достоверно следует, что данный дом конструктивно разрушен (уничтожен) и на месте обследования отсутствует, следовательно, право собственности заявителя на расположенные в данном доме квартиры, равно как и его право на приобретение в собственность расположенного под разрушенным домом земельного участка в силу ч.1 ст.235 Гражданского кодекса РФ соответственно прекратилось и отсутствует.

На основании изложенного суд пришел к выводу о том, что оспариваемое решение ответчика вынесено в пределах его компетенции, не препятствует осуществлению деятельности заявителя и не нарушает его права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, следовательно, в данном случае, отсутствуют основания, предусмотренные ст.13 Гражданского кодекса РФ, которые одновременно необходимы для признания оспариваемого решения государственного органа незаконным.

Государственная пошлина распределяется в соответствии со 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 Гражданскому кодексу РФ, Земельному кодексу РФ, Жилищному кодексу РФ, Федеральному закону от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федеральному закону от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», Федеральному закону от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в удовлетворении заявленных требований ООО «Териберский Берег» о признании незаконным решения Управления Росреестра по Москве, оформленного сообщением от 07.04.2015 № 17/094/2014-706, об отказе в государственной регистрации права

собственности ООО «Териберский Берег» на земельный участок с кадастровым номером 50:61:0010118:15, расположенный по адресу: г.Москва, г.о.Щербинка, ул.40 лет Октября, д.11, и об обязанности Управления Росреестра по Москве осуществить государственную регистрацию права собственности ООО «Териберский Берег» на земельный участок с кадастровым номером 50:61:0010118:15, расположенный по адресу: г.Москва, г.о.Щербинка, ул.40 лет Октября, д.11, отказать в полном объеме.

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

**Судья**

**Д.С. Рыбин**