



АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

16 мая 2016 г.

Дело № А40-78400/15

Резолютивная часть постановления объявлена 10 мая 2016 года.

Полный текст постановления изготовлен 16 мая 2016 года.

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Агапова М.Р.

судей Ананьиной Е.А., Долгашевой В.А.

при участии в заседании:

заявителя Общества с ограниченной ответственностью «Териберский Берег»

Колпакова С.В. по доверенности от 30 июля 2014 года

от заинтересованного лица (ответчика) Управления Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Крыловой Г.Г.

по доверенности от 11 января 2016 года № 13/2016

рассмотрев 10 мая 2016 года в судебном заседании кассационную жалобу

заявителя Общества с ограниченной ответственностью «Териберский Берег»

на решение от 28 октября 2015 года

Арбитражного суда города Москвы

принятое судьей Рыбиным Д.С.

на постановление от 03 февраля 2016 года

Девятого арбитражного апелляционного суда

принятое судьями Поташовой Ж.В., Кольцовой Н.Н., Марковой Т.Т.

по делу № А40-78400/15

по заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Териберский Берег»
(ООО «Териберский Берег», ОГРН 1037739970773)

к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (Управление Росреестра по Москве, ОГРН 1097746680822)

о признании незаконным решения

УСТАНОВИЛ:

ООО «Териберский Берег» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением к Управлению Росреестра по Москве о признании незаконным решения, оформленного сообщением от 07 апреля 2015 года № 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 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.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 28 октября 2015 года, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 03 февраля 2016 года, в удовлетворении заявления отказано.

В кассационной жалобе ООО «Териберский Берег» просит отменить решение и постановление, поскольку они приняты незаконно и необоснованно, с нарушением норм права. Выводы судов о том, что заявителем выбран ненадлежащий способ защиты права и оспариваемое решение не нарушает права и законные интересы заявителя не соответствуют фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам.

В судебном заседании представитель ООО «Териберский Берег» поддержал доводы и требования кассационной жалобы, а представитель Управления Росреестра по Москве возражал против ее удовлетворения.

Проверив правильность применения арбитражными судами первой и апелляционной инстанций норм материального и процессуального права, обсудив доводы кассационной жалобы и возражения относительно нее, арбитражный суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены обжалуемых решения и постановления.

Арбитражные суды установили, что ООО «Териберский Берег» 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 ноября 2014 года 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 частями 2, 5 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» ООО «Териберский Берег» 02 декабря 2014 года обратилось к Управлению Росреестра по Москве с заявлением № 17/094/2014-706 о регистрации права собственности на сформированный под указанным домом земельный участок с кадастровым номером 50:61:0010118:15 площадью 1700 кв.м.

Рассмотрев указанное заявление и предоставленные на регистрацию документы, Управление Росреестра по Москве решением, оформленным сообщением от 07 апреля 2015 года № 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 пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 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 Российской

Федерации 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 правовой экспертизы представленных на регистрацию документов выявлены противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами.

Согласно статье 36 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

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

При этом исходя из понятия общей собственности, содержащегося в положениях статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), следует, что имущество может находиться в общей долевой собственности двух или нескольких лиц.

Абзацем 3 пункта 8 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 года № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» разъяснено, что 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.

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 апреля 2015 года № 14-исх/04658-ГЕ/15 «О направлении копий писем».

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

При указанных обстоятельствах, суды обоснованно пришли к выводу о том, что 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.

При рассмотрении настоящего спора, суды также указали, что из содержания акта кадастрового инженера Щеголевой Е.А. от 21 ноября 2014 года 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.

В силу пункта 1 статьи 235 ГК РФ право собственности прекращается при гибели или уничтожении имущества.

При таких обстоятельствах, обжалуемые решение и постановление приняты законно и обоснованно, с правильным применением норм материального и процессуального права. Выводы арбитражных судов соответствуют фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам.

Поэтому доводы кассационной жалобы, которые опровергаются имеющимися в материалах дела документами и правомерно отклонены судами, не могут служить основаниями для отмены обжалуемых судебных актов, поскольку не свидетельствуют о нарушении судами норм права.

Руководствуясь ст. ст. 284-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Московского округа

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 28 октября 2015 года и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 03 февраля 2016 года по делу № А40-78400/15 оставить без изменения, а кассационную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий-судья

Судьи:

М.Р. Агапов

Е.А. Ананьина

В.А. Долгашева