



# ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 65  
<http://13aas.arbitr.ru>

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

10 декабря 2014 года

Дело №А56-17849/2014

Резолютивная часть постановления объявлена 27 ноября 2014 года

Постановление изготовлено в полном объеме 10 декабря 2014 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд  
в составе:

председательствующего Полубежиной Н.С.  
судей Горбик В.М., Старовойтовой О.Р.

при ведении протокола судебного заседания: Алчубаевой Т.Е.,

при участии:

от истца (заявителя): Кожевников Д.В. (доверенность от 03.10.2013г.)

от ответчика (должника): Жуковская Л.В. (доверенность от 26.12.2013г.)

от 3-го лица: не явились (извещены)

рассмотрев в открытом судебном заседании вопрос о возобновлении производства по делу; апелляционную жалобу (регистрационный номер 13АП-17060/2014) апелляционную жалобу 13АП-17060/2014 Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23.06.2014 по делу № А56-17849/2014 (судья Изотова С.В.), принятое

по иску ООО "Инвест Трейд"

к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

3-е лицо: ЗАО "ДИКСИ-ПЕТЕРБУРГ", ЗАО "ДИКСИ Юг"

о признании незаконным отказа в государственной регистрации договора аренды,

### **установил:**

Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Трейд» (далее - Общество) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (далее - Управление) о признании незаконным отказа в государственной регистрации договора аренды от 20.05.2013 нежилых помещений, являющихся частью здания,

расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 63, лит. А, и обязанности Управления Росреестра зарегистрировать названный договор аренды.

Решением от 23.06.2014г. принят отказ Общества от заявленных требований в части обязанности Управления зарегистрировать договор аренды от 20.05.2013г и производство по делу в этой части прекращено; признан незаконным отказ Управления в государственной регистрации договора аренды от 20.05.2013 части здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 63, лит. А, пом. 1н, 2Н, 3Н, заключенного между обществом с ограниченной ответственностью «Инвест Трейд» и закрытым акционерным обществом «ДИКСИ-ПЕТЕРБУРГ» как не соответствующий Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федеральному закону «О государственном кадастре недвижимости», в редакции, действовавшей на момент обращения с заявлением о государственной регистрации договора.

Не согласившись с решением, Управление обратилось с апелляционной жалобой, в которой просит оспариваемый судебный акт отменить и в удовлетворении заявления отказать.

В ходе судебного разбирательства по апелляционной жалобе установлено нахождение в производстве Арбитражного суда Северо-Западного округа дела № А56-62002/2013, имеющее схожие фактические обстоятельства с настоящим делом, в связи с чем определением от 10.09.2014г. производство на стоящему делу было приостановлено в соответствии с ч. 9 ст. 130 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

В настоящем судебном заседании производство по делу было возобновлено и апелляционный суд начал рассматривать апелляционную жалобу по существу, заявленных доводов. Представитель Управления апелляционную жалобу поддержала, представитель Общества возражал против удовлетворения жалобы. Третьи лица о времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом, представителей в судебное заседание не направили.

Законность и обоснованность решения проверены в апелляционном порядке.

Исследовав материалы дела, заслушав объяснения представителей сторон и обсудив доводы жалобы, апелляционный суд признал жалобу не подлежащей удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судом в решении и подтверждается материалами дела, в результате разделения здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 63, лит. А, образованы единое помещение 1-С-11С площадью

711,2 кв. м и единое помещение 1-Н, 2-Н, 3-Н площадью 1 025,1 кв. м. Право собственности на указанные помещения зарегистрировано 02.02.2013.

20.05.2013г. между Обществом (арендодатель) и ЗАО «ДИКСИ-ПЕТЕРБУРГ» (арендатор) подписан договор аренды, в силу которого арендодатель обязался передать принадлежащие ему на праве собственности, а арендатор – принять во временное владение и пользование (аренду) нежилые помещения в границах: нежилого помещения № 1-Н (комната № 2), 2-Н (комнаты № 1-14) – подвал, часть помещения 3-Н (комнаты № 1-30) – 1 этаж общей площадью 645,5 кв. м (далее – объект), расположенных в здании с кадастровым номером 78:5356А:2006:45:2 по адресу: Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 63, ли. А, сроком на 10 лет.

Согласно пункту 1.2 договора объект принадлежит арендодателю на праве собственности на основании договора купли-продажи от 11.12.2012 и свидетельства о государственной регистрации права серии 78-АЖ № 827752.

Объект передан ЗАО «ДИКСИ-ПЕТЕРБУРГ» по акту приема-передачи 29.05.2013.

06.06.2013 ЗАО «ДИКСИ-ПЕТЕРБУРГ» обратилось в Управление Росреестра для регистрации договора аренды, предоставив следующие документы: заявление от 06.06.2014 № 39/079/2013-085, платежное поручение от 27.05.2013 № 106990, доверенность от 01.05.2013, доверенность от 09.01.2013 серии 77АА № 8720293, договор аренды от 20.05.2013, план вторичного объекта недвижимости, протоколы от 15.05.2013 и 29.03.2013, опись, технический паспорт.

20.06.2013 ЗАО «ДИКСИ-ПЕТЕРБУРГ» представлены дополнительные документы.

14.08.2013 Управление приняло решение о приостановлении государственной регистрации в связи с отсутствием в государственном кадастре недвижимости сведений о передаче в аренду части помещения, кадастрового паспорта нежилого помещения с обозначенной органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений частью данного помещения.

Письмом от 09.01.2014 Управление отказало ЗАО «ДИКСИ-ПЕТЕРБУРГ» в государственной регистрации договора аренды в связи с неустранением причин, препятствующих государственной регистрации после приостановления государственной регистрации прав и не представлением документов, необходимых в соответствии с Законом о регистрации, а именно: отсутствием в государственном кадастре недвижимости сведений о части помещения, передаваемого в аренду,

непредставлением для государственной регистрации кадастрового паспорта нежилого помещения с обозначенной органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений частью данного помещения, передаваемой в аренду.

Полагая, что названный отказ в регистрации договора аренды противоречит Закону о регистрации, Общество обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением в порядке главы 24 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Основания отказа в государственной регистрации прав исчерпывающе перечислены в статье 20 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о государственной регистрации).

Согласно абзацу 10 пункта 1 названной статьи в государственной регистрации прав может быть отказано, если не представлены документы, необходимые в соответствии с данным Законом для государственной регистрации прав, если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя.

Государственная регистрация прав осуществляется на основании документов, перечисленных в статье 17 Закона о государственной регистрации.

Согласно пункту 1 статьи 26 названного Закона государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества. В соответствии с пунктом 3 той же статьи в том случае, если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагаются кадастровые паспорта соответственно здания, сооружения и помещения с указанием размера арендуемой площади. Договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения).

В силу статьи 43 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре) с 01.01.2013 его положения применяются в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в полной мере, в том числе статья 7 Закона. Согласно пунктам 9, 10 данной статьи (в редакции, действовавшей до 01.10.2013) в государственный кадастр недвижимости в качестве дополнительных сведений об объекте недвижимости вносятся сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения

государственного кадастра недвижимости; сведения о части объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав, если такое ограничение (обременение) не распространяется на весь объект недвижимости.

Порядок ведения государственного кадастра недвижимости утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.02.2010 N 42 (далее - Порядок). Согласно пунктам 8, 75, 84 Порядка (в редакции, действовавшей на момент подписания сторонами договора аренды и обращения в регистрирующий орган за его государственной регистрацией) в реестр вносятся следующие сведения о частях здания или помещения: учетный номер части здания или помещения и дата его внесения в государственный кадастр недвижимости; площадь части здания (помещения) в квадратных метрах; описание местоположения части здания (помещения); сведения о прекращении существования части здания или помещения (дата снятия с кадастрового учета).

Несмотря на окончание переходного периода после 01.01.2013 продолжали действовать формы кадастровых паспортов зданий, помещений, утвержденные приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 18.02.2008 N 32. Данные формы не предусматривали возможность внесения в кадастровый паспорт сведений о части здания (помещения) в том объеме, в каком они содержатся в государственном кадастре недвижимости.

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 28.12.2012 N 831 утверждены новые формы кадастровых паспортов здания и помещения (приложения N 1 и 2 к приказу соответственно). Согласно пункту 2 приказа данные формы применяются с 01.07.2013. Во вновь утвержденных формах кадастровых паспортов предусмотрен специальный раздел, в котором отражаются содержащиеся в государственном кадастре недвижимости сведения о частях здания, помещения.

Поскольку на момент обращения ЗАО «ДИКСИ-ПЕТЕРБУРГ» в регистрирующий орган за государственной регистрацией договора аренды части здания на территории Российской Федерации не действовали формы кадастровых паспортов, в которых могли быть отражены сведения о частях здания (помещения) в том объеме, в каком они подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости, такой кадастровый паспорт не мог быть представлен заявителем на государственную регистрацию.

С учетом изложенного требование Управления о представлении заявителем в качестве документа, подтверждающего внесение в государственный кадастр

недвижимости необходимых сведений о части здания (помещения), кадастрового паспорта нежилого помещения с обозначением в нем кадастровым органом части здания, сдаваемой в аренду, является необоснованным.

На государственную регистрацию договора аренды был представлен план вторичного объекта недвижимости, технический паспорт, из которых следует, что предмет аренды согласован сторонами, в связи с чем отказ в регистрации договора аренды по причине непредставления кадастрового паспорта здания, в котором отражаются сведения о передаваемой в аренду части здания, правомерно признан судом незаконным.

При таких обстоятельствах оснований для удовлетворения жалобы не имеется.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

**ПОСТАНОВИЛ:**

Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23.06.2014г. по делу № А56-17849/2014 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Северо-Западного округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия.

Председательствующий  
Судьи

Н.С. Полубехина

В.М. Горбик

О.Р. Старовойтова