

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА**

ул. Якубовича, д. 4, Санкт-Петербург, 190000

<http://fasszo.arbitr.ru>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

06 октября 2014 года

Дело № А56-62002/2013

Резолютивная часть постановления объявлена 02 октября 2014 года.

Полный текст постановления изготовлен 06 октября 2014 года.

Арбитражный суд Северо-Западного округа в составе председательствующего Сергеевой И.В., судей Кадулина А.В., Сапоткиной Т.И., при участии от федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский государственный политехнический университет» до перерыва в судебном заседании – Карелиной А.Н. (доверенность от 26.09.2014 № юр-373/14-д), Романченко А.П. (доверенность от 01.08.2014), после перерыва – Васильевой И.В. (доверенность от 23.09.2014 № юр-369/14-д), Корляковой Н.В. (доверенность от 01.10.2014 № юр-376/14-д), от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу Нефедовой И.С. (доверенность от 26.12.2013 № 110),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу федерального государственного бюджетного учреждения высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный политехнический университет» на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 17.12.2013 (судья Егорова Д.А.) и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.05.2014 (судьи Серикова И.А., Барканова Я.В., Кашина Т.А.) по делу № А56-62002/2013,

**у с т а н о в и л:**

Федеральное государственное бюджетное учреждение высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный политехнический университет», место нахождения: 195251, Санкт-Петербург, Политехническая ул., д. 29, ОГРН 1027802505279, ИНН 7804040077 (далее – Университет), обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, место нахождения: 191124, Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика, д. 10-12, ОГРН 1047833068931, ИНН 7801267400 (далее – Управление Росреестра), от 12.08.2013 об отказе в государственной регистрации права в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Капитана Воронина, д. 13, лит. А, документы на которую были представлены 16.05.2013, повторно 22.07.2013; обязанности Управления Росреестра осуществить государственную регистрацию права в отношении названного объекта.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена

индивидуальный предприниматель Долинская Татьяна Григорьевна, ОГРНИП 309784713900090, ИНН 780707328251.

Решением от 17.12.2013 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.05.2014 данное решение оставлено без изменения.

Университет в кассационной жалобе просит отменить названные судебные акты, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права, несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела. Как указывает податель жалобы, к представленному на государственную регистрацию договору аренды прилагался кадастровый паспорт здания от 23.04.2010 с обозначением на нем части помещения, переданной в аренду; новые формы кадастрового паспорта здания, сооружения применяются с 08.06.2013, а в полном объеме - с 01.07.2013; представленные на регистрацию документы позволяли определить, какая часть помещения передается в аренду.

Управление Росреестра в отзыве на кассационную жалобу просит оставить ее без удовлетворения, указывая, что на момент принятия решения об отказе в государственной регистрации приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 28.12.2012 № 831 действовал в полном объеме; государственная регистрация договора аренды части здания возможна только при наличии учета этой части здания уполномоченным органом в государственном кадастре недвижимости в качестве самостоятельного объекта недвижимости; представленный на государственную регистрацию кадастровый паспорт не содержал в полном объеме сведения, необходимые для индивидуализации части здания.

Определением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 16.09.2014 по ходатайству Университета произведена его замена в связи с переименованием на федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский государственный политехнический университет» (далее также Университет); рассмотрение кассационной жалобы отложено на 30.09.2014.

После отложения в составе суда произведена замена судьи Грачевой И.Л., отсутствующей ввиду отпуска, на судью Сапоткину Т.И., в связи с чем в заседании 30.09.2014 рассмотрение кассационной жалобы начато сначала.

В судебном заседании представители Университета поддержали кассационную жалобу, подтвердив приведенные в ней доводы, дополнительно указав, что передача в аренду части здания не влечет изменений в объекте, в связи с чем нет необходимости в предоставлении кадастрового паспорта на часть здания; до государственной регистрации договор аренды не считается заключенным, поэтому не может служить основанием для внесения сведений об объекте в государственный кадастр недвижимости. Представитель Управления Росреестра против удовлетворения жалобы возражал по мотивам, изложенным в отзыве.

В судебном заседании 30.09.2014 был объявлен перерыв до 02.10.2014.

После перерыва рассмотрение кассационной жалобы продолжено судом в том же составе; представители Университета и Управления Росреестра поддержали ранее высказанные позиции.

Предприниматель Долинская Т.Г. о времени и месте судебного заседания извещена надлежащим образом, однако в суд своего представителя не направила, лично не явилась, что в соответствии со статьей 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не может служить препятствием для рассмотрения дела в отсутствие ее либо ее представителя.

Законность обжалуемых судебных актов проверена в кассационном порядке.

Как следует из материалов дела, Университет и предприниматель Долинская Т.Г. подписали договор от 01.03.2013 № 16/13-п аренды части площадью 191,9 кв. м здания с кадастровым номером 78:36:5119Е:1:21, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Капитана Воронина, д. 13, лит. А, сроком на пять лет под организацию питания студентов.

Согласно пункту 1.1 договора границы передаваемой части здания (объекта) обозначены в кадастровом паспорте здания, являющемся неотъемлемой частью договора.

16.05.2013 Университет представил названный договор в Управление Росреестра для государственной регистрации, приложив в числе прочих документов кадастровый паспорт здания от 23.04.2010 с планом второго этажа, на котором сторонами обозначена граница арендуемой части здания.

Регистрирующий орган сначала приостановил государственную регистрацию договора, а сообщением от 12.08.2013 уведомил заявителя об отказе в государственной регистрации на основании абзаца 10 пункта 1 статьи 20 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о государственной регистрации), поскольку не представлен документ, подтверждающий внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о части нежилого здания, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав, а именно кадастровый паспорт здания с обозначенной на нем органом, осуществляющим государственный кадастровый учет, частью здания, сдаваемой в аренду.

Университет, считая, что предмет аренды согласован сторонами в надлежащей форме и на государственную регистрацию договора аренды были представлены все необходимые документы, обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

В соответствии с пунктом 8 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 5 статьи 2, пунктом 3 статьи 20 Закона о государственной регистрации заинтересованное лицо вправе обжаловать в суд отказ регистрирующего органа в государственной регистрации прав.

Кроме того, право заинтересованного лица обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, должностных лиц предусмотрено главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Основания отказа в государственной регистрации прав исчерпывающе перечислены в статье 20 Закона 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).

Отказывая в удовлетворении заявленных требований Университета и признавая оспариваемый отказ Управления Росреестра законным, суды исходили из следующего. Поскольку в соответствии со статьями 7, 43 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) с 01.01.2013 в государственный кадастр недвижимости подлежат внесению сведения о части объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав, индивидуализация этой части помещения возможна только посредством указания сведений о ней, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, в кадастровом паспорте здания (помещения). Поэтому требование регистрирующего органа о необходимости представления кадастрового паспорта здания (помещения), в котором отражены сведения о кадастровом учете части помещения, является законным.

Между тем судами не учтено следующее.

Действительно, в силу статьи 43 Закона 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 № 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 № 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 № 831 утверждены новые формы кадастровых паспортов здания и помещения (приложения № 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.

Таким образом, поскольку на момент обращения Университета 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 Росреестра 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.

Поскольку на государственную регистрацию договора аренды был представлен являющийся приложением к кадастровому паспорту здания от 23.04.2010 план второго этажа здания, на котором сторонами были обозначены границы передаваемой в аренду части здания, и из представленных документов усматривалось, что предмет аренды согласован сторонами, отказ в регистрации договора аренды по причине непредставления кадастрового паспорта здания, в котором отражаются сведения о передаваемой в аренду части здания, следует признать незаконным.

Таким образом, обжалуемые решение и постановление, при принятии которых судами неверно применены приведенные выше положения Закона о государственной регистрации и Закона о кадастре, подлежат отмене. Так как все существенные для дела обстоятельства судами установлены, кассационная инстанция в соответствии с пунктом 2 части первой статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации полномочна, не передавая дело на новое рассмотрение, принять новый судебный акт об удовлетворении требований Университета.

Ввиду удовлетворения кассационной жалобы Университета и принятия судебного акта в его пользу судебные расходы в сумме 4000 руб., понесенные заявителем в связи с подачей заявления, апелляционной и кассационной жалоб, относятся на Управление Росреестра.

При подаче кассационной жалобы Университет уплатил государственную пошлину в сумме 2000 руб. С учетом подпункта 3 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пункте 34 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2014 № 46, заявителю следует возратить из федерального бюджета 1000 руб., излишне перечисленных в качестве государственной пошлины по платежному поручению от 16.05.2014 № 462521.

Руководствуясь статьями 286, 287, 288, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Северо-Западного округа

п о с т а н о в и л:

решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 17.12.2013 и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.05.2014 по делу № А56-62002/2013 отменить.

Признать незаконным решение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу от 12.08.2013 об отказе в государственной регистрации договора аренды от 01.03.2013 № 16/13-п, заключенного между федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный политехнический университет» (в настоящее время федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский государственный политехнический университет») и индивидуальным

предпринимателем Долинской Татьяной Григорьевной, в отношении объекта недвижимого имущества, кадастровый номер 78:36:5119Е:1:21, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Капитана Воронина, д. 13, лит. А.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу зарегистрировать договор аренды от 01.03.2013 № 16/13-п.

Взыскать с Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, место нахождения: 191124, Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика, д. 10-12, ОГРН 1047833068931, ИНН 7801267400, в пользу федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский государственный политехнический университет», место нахождения: 195251, Санкт-Петербург, Политехническая ул., д. 29, ОГРН 1027802505279, ИНН 7804040077, 4000 руб. судебных расходов по заявлению, апелляционной и кассационной жалобам.

Возвратить федеральному государственному автономному образовательному учреждению высшего образования «Санкт-Петербургский государственный политехнический университет», место нахождения: 195251, Санкт-Петербург, Политехническая ул., д. 29, ОГРН 1027802505279, ИНН 7804040077, из федерального бюджета 1000 руб. государственной пошлины, излишне уплаченной по кассационной жалобе.

Председательствующий

И.В. Сергеева

Судьи

А.В. Кадулин

Т.И. Сапоткина