

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 309-КГ15-9030

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13.08.2015

Судья Верховного Суда Российской Федерации Попов В.В., рассмотрев кассационную жалобу закрытого акционерного общества "Тандер" на постановление Арбитражного суда Уральского округа от 10.04.2015 по делу №А60-24385/2014

по заявлению закрытого акционерного общества "Тандер" (г. Краснодар, далее - общество "Тандер") к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области (г. Екатеринбург, далее - Управление Росреестра по Свердловской области) о признании незаконным сообщения об отказе в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы по государственной регистрации, кадастра и картографии" по Свердловской области, индивидуальный предприниматель Алексеева Людмила Николаевна (далее - предприниматель Алексеева Л.Н.),

установил:

решением Арбитражного суда Свердловской области от 08.09.2014, оставленным без изменения постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2014, заявленные требования удовлетворены.

Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 10.04.2015 указанные судебные акты отменены. В удовлетворении заявленных требований отказано.

Не согласившись с принятым по делу постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 10.04.2015, общество "Тандер" обратилось с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, ссылаясь на нарушение оспариваемым судебным актом его прав и законных интересов в результате неправильного применения и толкования судом норм материального права.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационных жалобы, представления судья выносит определение об отказе в передаче кассационных жалобы, представления для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационных жалобе, представлении доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив изложенные в жалобе доводы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации пришел к выводу об отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по которым кассационная жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из содержания принятых по делу судебных актов и установлено судами, предприниматель Алексеева Л.Н. является собственником нежилого помещения, общей площадью 1188,6 кв. м, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Серов, ул. Каляева, д. 31, условный номер 66-66-04/026/2005-253, о чем в ЕГРП 30.10.2006 сделана запись регистрации № 66-66-04/056/2006-108 (свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2006 серии 66 АВ № 386108).

Между предпринимателем Алексеевой Л.Н. (арендодатель) и обществом "Тандер" (арендатор) заключен договор аренды недвижимого имущества от 08.03.2013 № НТГф/149/13, в соответствии с которым в аренду обществу "Тандер" передано нежилое помещение общей площадью 1188,6 кв. м, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Серов, ул. Каляева, д. 31, условный номер 66-66-04/026/2005-253. Договор аренды зарегистрирован в установленном законом порядке.

Между предпринимателем Алексеевой Л.Н. и обществом "Тандер" подписано дополнительное соглашение от 20.01.2014 к договору аренды недвижимого имущества от 08.03.2013 № НТГф/149/13, которым в п. 1.1. договора внесены изменения в части описания объекта аренды, указано, что в

аренду передано нежилое помещение площадью 1166,7 кв. м с кадастровым номером 66:61:0210007:1560, расположенное на первом этаже здания с кадастровым номером 66:61:0210007:114, местоположение: Свердловская область, г. Серов, ул. Каляева, д. 31, согласно кадастровому паспорту от 30.12.2013 N 66/301/13-610482.

Изменение площади нежилого помещения, переданного в аренду, произошло в результате реконструкции, произведенной обществом "Тандер".

На основании заявления общества "Тандер", нежилое помещение площадью 1166,7 кв. м по адресу: Свердловская область, г. Серов, ул. Каляева, д. 31 поставлено на кадастровый учет с кадастровым номером 66:61:0210007:1560, выдан кадастровый паспорт от 30.12.2013 № 66/301/13-610482, в котором предыдущий кадастровый (условный) номер объекта не указан.

Общество "Тандер" 23.01.2014 обратилось в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации дополнительного соглашения от 20.01.2014 к договору аренды недвижимого имущества от 08.03.2013 № Нтгф/149/13, представив с заявлением кадастровый паспорт помещения от 30.12.2013 № 66/301/13-610482, дополнительное соглашение к договору аренды, доверенность, платежное поручение.

В графе 1.1 заявления, в качестве объекта недвижимости, указано нежилое помещение, кадастровый номер 66:61:0210007:1560, адрес: Свердловская обл., г. Серов, ул. Каляева, д. 31, пом. 1, площадь 1166,7 кв. м.

Регистрирующим органом принято решение о приостановлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.02.2014 № 02/660/2014-450 в связи с отсутствием информации о принадлежности Алексеевой Л.Н. передаваемого в аренду помещения с кадастровым номером 66:61:0210007:1560 площадью 1166,7 кв. м. В представленном обществом "Тандер" кадастровом паспорте, в качестве предыдущего, не указан условный номер объекта. В уведомлении о приостановлении также указано, что в соответствии с полученным в порядке межведомственного взаимодействия кадастровым паспортом от 01.02.2014 № 66/301/14-37938, помещению с условным номером 66-66-04/026/2005-253 площадью 1188,6 кв. м, собственником которого является Алексеева Л.Н., присвоен кадастровый номер 66:61:02010007:1570.

Поскольку причины, препятствующие государственной регистрации, не были устранены, регистрирующим органом принято решение от 07.03.2014 № 02/660/2014-450 об отказе в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним по основаниям, предусмотренным абзацами 4, 6, 10 пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Полагая, что отказ в государственной регистрации дополнительного соглашения от 20.01.2014 к договору аренды является незаконным, нарушает его права и законные интересы в сфере предпринимательской деятельности, общество "Тандер" обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Установив, что обществом "Тандер" при постановке объекта на кадастровый учет были соблюдены требования действующего законодательства, а причиной отказа в государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды от 08.03.2013 № Нтгф/149/13 явилась техническая ошибка, допущенная при внесении сведений о кадастровом номере объекта в государственный кадастр недвижимости, которая могла и должна была быть выявлена государственным регистратором при осуществлении регистрационных действий, суды первой и апелляционной инстанции пришли к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявленных требований.

Отменяя принятые по делу судебные акты и отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд кассационной инстанции, руководствуясь положениями пункта 1 статьи 2, пункта 3 статьи 12, пункта 6 статьи 12, пункта 1 статьи 16 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним", действующим на момент спорных правоотношений, обоснованно указал, что изменение характеристик объекта аренды в части площади возникло в результате его реконструкции, осуществленной обществом "Тандер", с согласия арендодателя предпринимателя Алексеевой Л.Н. С заявлением о внесении изменений о площади объекта недвижимого имущества в результате его реконструкции в подраздел I ЕГРП, ни собственник, ни арендатор не обращались, документов, подтверждающих осуществление реконструкции и ее правомерность не представляли.

Поскольку на момент обращения общества "Тандер" с заявлением о государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды, сведения об изменении объекта недвижимости, арендуемого обществом "Тандер", в части изменения его площади в результате реконструкции, не были внесены в раздел I ЕГРП, доказательств обращения правообладателя с соответствующим заявлением в материалы дела не представлено, у регистрирующего органа не имелось законных оснований для регистрации указанного дополнительного соглашения, которым был изменен арендуемый объект, поскольку сведения об объекте аренды, содержащиеся в разделе III ЕГРП, не могут противоречить сведениям об этом объекте как объекте права, содержащимся в разделе I ЕГРП.

Иная оценка заявителем обстоятельств спора не свидетельствует о неправильном применении судом норм материального права.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

определил:

в передаче кассационной жалобы закрытого акционерного общества "Тандер" для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации отказать.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

В.В. Попов