

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС20-15508

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26.10.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области на решение Арбитражного суда Самарской области от 20.12.2019, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.03.2020 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 25.06.2020 по делу № А55-26896/2019,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Акжигитов Ильдар Мансурович (далее - ИП Акжигитов И.М., предприниматель) обратился в Арбитражный суд Самарской области с заявлением о признании незаконным отказа Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области (далее - Управление Росреестра по Самарской области) от 19.06.2019 N 63/001/320/2019-3610 в государственной регистрации права прекращения права собственности Акжигитова И.М. на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101150:13006, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти Автозаводский район, ул. Автостроителей, д. 68А, об обязанности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области провести государственную регистрацию прекращения права собственности Акжигитова И.М. на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101150:13006, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти Автозаводский район, ул. Автостроителей, д. 68А.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 20.12.2019, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.03.2020 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 25.06.2020, заявленные требования удовлетворены.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение норм материального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости, нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101150:13006 было образовано 29.12.2017 в результате раздела нежилого помещения с кадастровым номером 63:09:0101150:12828 на 20 самостоятельных нежилых помещений. В свою очередь, помещение с кадастровым номером 63:09:0101150:12828 было приобретено Акжигитовым И.М. у Чекмарева В.А. на основании договора купли-продажи от 20.11.2013.

11.03.2019 Акжигитов И.М. в лице представителя Макаровой Н.Н. обратился в Управление и с заявлением о прекращении права собственности на указанный выше объект, представив вместе с заявлением только копию доверенности, подтверждающей полномочия представителя.

Суды пришли к выводу о том, что заявленное к регистрации прекращения прав помещение является помещением общего пользования, принадлежавшего к общему имуществу нежилого здания, предназначенного для обслуживания нескольких помещений и должно принадлежать всем собственникам всех помещений в здании на праве общей долевой собственности.

Однако, в Управление не было представлено соответствующего заявления с приложением технического плана помещения, из которого бы следовало, что помещение с кадастровым номером 63:09:0101150:13006 в соответствии с предусмотренными законодательством о градостроительной деятельности документами, в том числе с проектной документацией, предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении и является помещением вспомогательного использования.

Подобные сведения в отношении спорного помещения в ЕГРН внесены не были. Напротив, сведения о данном объекте и о правах на него были внесены в ЕГРН по заявлению Акжигитова И.М. как о самостоятельном объекте недвижимости наряду с остальными 10 помещениями, на которое было разделено помещение с кадастровым номером 63:09:0101150:12828.

Технический план, представленный в Управление для осуществления учетных действий при разделе помещения с кадастровым номером 63:09:0101150:12828 на 20 помещений, содержал сведения о спорном помещении в качестве самостоятельного объекта.

Заключение кадастрового инженера, на которое ссылаются суды, датировано позднее, чем принято оспариваемое решение, в связи с чем не могло повлиять на законность принятого Управлением решения.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы

судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе 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, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, между Чекмаревым В.А. и Акжигитовым И.М. был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.11.2013 договор купли-продажи, по условиям которого последнему в собственность передавалась часть объекта, назначение: нежилое помещение, общая площадь 1028,50 кв. м, этаж 2, 3, номера на поэтажном плане 2 этаж комнаты NN 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 351, 352, 3 этаж комнаты NN 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13, адрес объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Автостроителей, д. 68А.

Право собственности на нежилое помещение зарегистрировано Управлением Росреестра по Самарской области в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество 29.11.2013 N 63-63-09/660/2013-101, кадастровый номер 63:09:0101150:12828.

Впоследствии предпринимателем были проведены действия по разделению нежилого помещения с кадастровым номером 63:09:0101150:12828 на 20 нежилых помещений с постановкой их на кадастровый учет и регистрацией права собственности. Указанные нежилые помещения использовались в коммерческих целях для извлечения прибыли путем сдачи их в аренду.

В соответствии с техническим паспортом, составленным на 25.09.2017, и техническим планом от 27.11.2017, нежилое помещение площадью 248,5 кв. м с кадастровым номером 63:09:0101150:13006 представляет собой объединение нежилых помещений N 214 площадью 38,9 кв. м - коридор; N 215 площадью 1,3 кв. м - туалет; N 216 площадью 3,0 кв. м - умывальная; N 217 площадью 18,2 кв. м - лестница; N 218 площадью 1,8 кв. м - туалет; N 219 площадью 1,6 кв. м - умывальная; N 226 площадью 97,7 кв. м - коридор; N 231 площадью 1,2 кв. м - туалет; N 232 площадью 3,4 кв. м - умывальная; N 233 площадью 17,9 кв. м - лестница; N 234 площадью 1,7 кв. м - туалет; N 235 площадью 2,0 кв. м - умывальная; N 242 площадью 59,8 кв. м - коридор.

ИП Акжигитов И.М., полагая, что отказ в государственной регистрации права прекращения права собственности на спорное нежилое помещение нарушает его права и законные интересы, обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Исследовав и оценив доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьями 249, 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в пунктах 1, 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания" (далее - постановление Пленума N 64, в пункте 41 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"), установив, что согласно заключению кадастрового инженера, подготовленного ООО "СКИ" от 29.07.2019 N 11-0729, помещение с кадастровым номером 63:09:0101150:13006 состоит из помещений вспомогательного характера, которые служат для предоставления доступа и обслуживания других помещений, находящихся на том же этаже; предприниматель является собственником нежилого помещения, расположенного на 2 этаже, предназначенного для обслуживания всего дома и использования собственниками помещений в качестве общего имущества, суды признали заявленные требования обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Судами также правомерно отмечено, что формирование спорного помещения с кадастровым номером 63:09:0101150:13006 (помещение 13Н) общей площадью 248,5 кв. м в качестве самостоятельного, но состоящего только из коридоров, туалетов, используемых всеми собственниками помещений в здании, осуществлялось с нарушением требований действующего законодательства, включая постановку на кадастровый учет.

Обращение предпринимателя с заявлением о прекращении зарегистрированного права в регистрирующий орган связано, прежде всего, с внесением определенности в правовой режим в отношении помещений, находящихся в силу закона в общей долевой собственности других лиц, а также обеспечения достоверных сведений, содержащихся в реестре.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Самарской области для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова