



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

кассационной инстанции по проверке законности
и обоснованности судебных актов арбитражных судов,
вступивших в законную силу

16 октября 2014 года

Дело №А62-90/2014
г.Калуга

Резолютивная часть постановления объявлена 13.10.2014
Полный текст постановления изготовлен 16.10.2014

Арбитражный суд Центрального округа в составе:

Председательствующего
Судей

Шелудяева В.Н.
Степиной Л.В.
Смолко С.И.

При участии в заседании:

от открытого акционерного общества
«Смоленскстройтермоизоляция»
(ул. Индустриальная, д. 9-б, г.
Смоленск, 214031, ИНН
6731027866, ОГРН 1026701426620)

- не явились, о месте и времени
слушания дела извещены
надлежащим образом;

от Управления Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по
Смоленской области (ул.
Полтавская, д. 8 г. Смоленск,
214000, ИНН 6730055050, ОГРН
1046758340507)

- не явились, о месте и времени
слушания дела извещены
надлежащим образом

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу открытого акционерного общества «Смоленскстройтермоизоляция» на решение Арбитражного суда Смоленской области от 26.03.2014 (судья Алмаев Р.Н.) и

постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.07.2014 (судьи Стаханова В.Н., Еремичева Н.В., Мордасов Е.В.) по делу №А62-90/2014,

УСТАНОВИЛ:

Открытое акционерное общество "Смоленскстройтермоизоляция" (далее – ОАО "Смоленскстройтермоизоляция", Общество) обратилось в Арбитражный суд Смоленской области с заявлением о признании незаконным отказа Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области (далее – Управление Росреестра по Смоленской области, регистрирующий орган) от 02.12.2013 N 01/307/2013-181 в государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества - административное здание, расположенное по адресу: г. Смоленск, ул. Индустриальная, д. 9-б, площадью 479,5 кв. м, и возложении обязанности на регистрирующий орган о проведении государственной регистрации права собственности на указанный объект недвижимого имущества.

Решением Арбитражного суда Смоленской области от 26.03.2014 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.07.2014 решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, ссылаясь на неправильное применение норм материального права, ОАО "Смоленскстройтермоизоляция" просит отменить обжалуемые решение и постановление и принять новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований.

Изучив материалы дела и доводы, изложенные в жалобе, кассационная инстанция считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене.

Как следует из материалов дела, решением Арбитражного суда Смоленской области от 21.10.2005 по делу N А62-4753/2005 признано право собственности ОАО "Смоленскстройтермоизоляция" на следующие объекты недвижимости: здание административное общей площадью 487 кв. м; здание мастерских общей площадью 706,6 кв. м; здание склада общей площадью 384 кв. м, расположенные по адресу: г. Смоленск, ул. Индустриальная, д. 9-б.

До регистрации права собственности на недвижимое имущество общество произвело перепланировку административного здания (литера "А") площадью 487 кв. м.

Общая площадь здания под литера "А" после перепланировки стала составлять 479,5 кв. м.

Для осуществления государственной регистрации на указанное здание ОАО "Смоленскстройтермоизоляция" 15.11.2013 обратилось в Управление Росреестра по Смоленской области с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества -

административное здание, расположенное по адресу: г. Смоленск, ул. Индустриальная, д. 9-б, площадью 479,5 кв. м.

Сообщением от 02.12.2013 N 01/307/2013-181 регистрирующий орган уведомил заявителя об отказе в государственной регистрации права собственности на вышеуказанный объект недвижимого имущества в связи с непредставлением необходимых для регистрации документов, свидетельствующих о проведении реконструкции (перепланировки) в соответствии с нормами действующего законодательства (отсутствует разрешение на ввод объекта в эксплуатацию).

Посчитав отказ Управления Росреестра по Смоленской области незаконным, ОАО "Смоленскстройтермоизоляция" обратилось в арбитражный суд с соответствующим заявлением.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, арбитражный суд первой и апелляционной инстанций исходил из того, что заявителем не были представлены необходимые документы, свидетельствующие о проведении реконструкции. При этом суд также пришел к выводу о том, что по факту перепланировки здания требовалось принятие решения суда в целях сохранения этой перепланировки.

Выводы суда в этой части судебная коллегия признает ошибочными, не подтвержденными имеющимися в деле доказательствами и не основанными на нормах действующего законодательства в связи со следующим.

В соответствии со статьей 17 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются, в том числе вступившие в законную силу судебные акты.

Согласно статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) следует понимать - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

В соответствии со статьей 51 ГрК РФ выдача разрешений на строительство не требуется в случае изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные

параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Как следует из материалов дела, при производстве работ по перепланировке нежилого здания целостность наружных капитальных стен не нарушена, капитальные конструкции не затронуты.

По результатам проведенной перепланировки предельные параметры разрешенной реконструкции превышены не были и более того произошло уменьшение площади спорного здания.

Надежность и безопасность конструктивных и других характеристик произведенной перепланировкой не затронуты.

Изложенные обстоятельства подтверждены заключением ООО «Землемер» от 26.06.2010, осуществившем в установленном порядке техническую инвентаризацию данного объекта недвижимого имущества.

На основании результатов технической инвентаризации в государственный кадастр недвижимости в установленном законом порядке были внесены сведения об объекте капитального строительства – здание, расположенное по адресу: г. Смоленск, ул. Индустриальная, дом 9-б, где площадь данного объекта указана в размере 479,5 кв. м, а также отражен факт перепланировки этого здания.

Учитывая изложенное, судебная коллегия считает, что материалы дела содержат достаточные данные, свидетельствующие о том, что в спорном здании заявителем осуществлена внутренняя перепланировка помещений, не повлекшая за собой увеличения площади и объема данного здания, а поэтому указанные работы не могут считаться реконструкцией объекта, на проведение которых требуется получение разрешения на строительство.

Изменение заявителем формы крыши в принадлежащем ему здании также не может свидетельствовать о реконструкции, так как в данном случае произведена замена одного элемента здания на аналогичный или же улучшающий показатели такого элемента (пп.14 п.1 ст.1 ГрК РФ).

При таких обстоятельствах спора отказ регистрирующего органа в государственной регистрации права на принадлежащий ОАО "Смоленскстройтермоизоляция" объект недвижимого имущества по мотивам непредставления разрешения на строительство и государственного акта на ввод объекта в эксплуатацию является неправомерным.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, арбитражный суд первой и апелляционной инстанций пришел к выводу и том, что государственная регистрация измененного заявителем объекта не могла быть осуществлена, так как изменение площади этого объекта произошло до регистрации на него прав, а поэтому положения пунктов 24, 25 Методических рекомендаций о порядке государственной регистрации прав на создаваемые, созданные, реконструированные объекты недвижимого имущества,

утвержденных приказом Федеральной регистрационной службы от 08.06.2007 № 113, к спорным правоотношением не применимы.

Выводы суда в этой части судебная коллегия признает ошибочными в связи со следующим.

Самовольные перепланировка, реконструкция объекта недвижимого имущества не влекут за собой прекращения права собственности на этот объект.

По результатам перепланировки, реконструкции новый объект гражданских прав не создается.

Действующее законодательство устанавливает возможность внесения изменения сведений в ЕГРП, не влекущих за собой имущественного изменения этого объекта, а также прекращения или перехода на него права (постановление Правительства РФ от 18.02.1998 г. № 219).

При этом запрет на государственную регистрацию прав на объекты недвижимого имущества, в отношении которых произведены незначительные изменения с момента их создания до регистрации на них права, законом также не установлен.

Как следует из материалов дела, наличие у ОАО "Смоленскстройтермоизоляция" права собственности на нежилое здание, расположенное по адресу: г. Смоленск, ул. Индустриальная, дом 9-б, подтверждено вступившим в законную силу судебным актом и сторонами не оспаривается.

Сведения об указанном объекте внесены в государственный кадастр недвижимости.

Имеется заключение специализированной организации об отсутствии угрозы надежности и безопасности спорного объекта в связи с его перепланировкой.

При таких обстоятельствах спора судебная коллегия приходит к выводу о незаконности оспариваемых действий регистрирующего органа и нарушении этими действиями прав и законных интересов заявителя.

Учитывая, что обстоятельства, имеющие значение для дела, подтверждены соответствующими доказательствами и установлены арбитражным судом первой и апелляционной инстанций, суд кассационной инстанции считает возможным отменить обжалуемые судебные акты и, не передавая дело на новое рассмотрение, принять новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований общества.

В связи с отменой состоявшихся по настоящему делу решения и постановления арбитражного суда первой и апелляционной инстанций и принятием нового судебного акта об удовлетворении заявленных требований, государственная пошлина, уплаченная ОАО "Смоленскстройтермоизоляция", подлежит взысканию с Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области.

Руководствуясь пунктом 2 части 1 статьи 287, статьями 288, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ПО С Т А Н О В И Л :

Решение Арбитражного суда Смоленской области от 26.03.2014 и постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.07.2014 по делу №А62-90/2014 отменить.

Требования открытого акционерного общества «Смоленскстройтермоизоляция» удовлетворить. Признать незаконным отказ Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области от 02.12.2013 N 01/307/2013-181 в государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества - административное здание площадью 479,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Индустриальная, д. 9-б.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области провести в установленном законом порядке государственную регистрацию права собственности на объект недвижимого имущества - административное здание площадью 479,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Индустриальная, д. 9-б, за ОАО «Смоленскстройтермоизоляция».

Взыскать с Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области в пользу открытого акционерного общества «Смоленскстройтермоизоляция» судебные расходы в сумме 4000 рублей, из них государственная пошлина за подачу заявления в суд - 2000 рублей, за подачу апелляционной жалобы - 1000 рублей и за подачу кассационной жалобы - 1000 рублей.

Постановление вступает в законную силу с момента его принятия.

Председательствующий

В.Н. Шелудяев

Судьи

Л.В. Степина

С.И. Смолко