



ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, www.10aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

06 августа 2019 года

Дело № А41-40346/18

Резолютивная часть постановления объявлена 30 июля 2019 года

Постановление изготовлено в полном объеме 06 августа 2019 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Диаковской Н.В.,

судей Марченковой Н.В., Панкратьевой Н.А.,

при ведении протокола судебного заседания: секретарем Жариновой В.Е.,

при участии в заседании:

от Департамента городского имущества города Москвы: Проничкина Ю.В. по доверенности от 04.05.2019 № 33-Д-346/19;

от ООО «Кунцево-2»: Цырендоржиева Б.Б. по доверенности от 30.05.2019;

от ПАО Банк «Траст»: Филатов Т.И. по доверенности от 27.11.2018 № 993/2018;

от Департамента строительства города Москвы: представитель не явился, извещен надлежащим образом;

от ГКУ «УДМС»: представитель не явился, извещено надлежащим образом;

от Управления Росреестра по Московской области: представитель не явился, извещено надлежащим образом,

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу Департамента городского имущества города Москвы

на решение Арбитражного суда Московской области

от 28 марта 2019 года по делу № А41-40346/18,

принятое судьей Богатиной Ю.Г.,

по заявлению Департамента городского имущества города Москвы к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области при участии в деле третьих лиц: общества с ограниченной ответственностью «Кунцево-2», публичного акционерного общества Банк «Траст», Департамента строительства города Москвы и государственного казенного учреждения города Москвы «Управление дорожно-мостового строительства» об оспаривании отказа и обязанности устранить допущенные нарушения,

УСТАНОВИЛ:

Департамент городского имущества города Москвы (далее – заявитель) обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее - Управление Росреестра по Московской области, заинтересованное лицо, регистрирующий орган) о признании незаконным решения от 28.02.2018 № 50/060/005/2017-3259 об отказе в государственной регистрации права собственности г. Москвы на земельный участок с кадастровым номером 50:20:0020409:915 и обязанности зарегистрировать прав собственности города Москвы на данный участок.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены общество с ограниченной ответственностью «Кунцево-2» (далее – ООО «Кунцево-2»), публичное акционерное общество Банк «Траст» (далее – ПАО Банк «Траст»), Департамент строительства города Москвы и государственного казенного учреждения города Москвы «Управление дорожно-мостового строительства» (далее - ГКУ «УДМС»)

Решением Арбитражного суда Московской области от 28 марта 2019 года по делу № А41-40346/18 в удовлетворении заявления отказано (т. 4 л. д. 61-64).

Не согласившись с данным судебным актом, Департамент городского имущества города Москвы обратился в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, полагая, что судом первой инстанции неполно выяснены обстоятельства, имеющие значение для дела, а также нарушены нормы материального и процессуального права.

Законность и обоснованность принятого судом первой инстанции решения проверены арбитражным апелляционным судом в порядке статей 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

Дело рассмотрено в отсутствие представителей Управления Росреестра по Московской области, Департамента строительства города Москвы, ГКУ «УДМС», извещенных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела (в том числе публично путем размещения информации на официальном сайте суда www.10aas.arbitr.ru).

В судебном заседании арбитражного апелляционного суда представитель Департамента городского имущества города Москвы поддержал доводы апелляционной жалобы, просил решение суда первой инстанции отменить, заявление удовлетворить.

Представитель ООО «Кунцево-2» возражал против доводов апелляционной жалобы, просил решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Представитель ПАО Банк «Траст» также возражал против доводов апелляционной жалобы, просил решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Выслушав объяснения представителей Департамента городского имущества города Москвы, ООО «Кунцево-2», ПАО Банк «Траст», изучив материалы дела, проанализировав доводы апелляционной жалобы, проверив правильность применения норм материального и процессуального права, Десятый арбитражный апелляционный суд считает, что решение суда первой инстанции подлежит отмене.

Как следует из материалов дела и установлено судом, на основании распоряжения Министерства имущественных отношений Московской области от 11.09.2015 № 12ВР-924 «Об изъятии земельных участков и объектов недвижимого имущества, расположенных на них, для государственных нужд города Москвы» между Министерством имущественных отношений Московской области и ООО «Кунцево-2» заключено соглашение от 19.10.2015 об изъятии для государственных нужд города Москвы земельного участка с кадастровым номером 50:20:0020409:915 площадью 438 кв.м, категория земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической

деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения, вид разрешенного использования - для строительства комплекса придорожного сервиса, для строительства торгово-промышленного предприятия, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Новоивановский с.о., в районе д. Малая Сетунь, 55 км МКАД (т. 3 л. д. 8-11).

На основании заявления Департамента городского имущества города Москвы от 21.12.2015 Управление Росреестра по Московской области зарегистрировало право собственности города Москвы на земельный участок с кадастровым номером 50:20:0020409:915, о чем в ЕГРП внесена регистрационная запись от 10.05.2016 № 50-50/001-50/061/006/2015-444/2 и выдано свидетельство о государственной регистрации права от 10.05.2016 (т. 1 л. д. 18).

Впоследствии заявителю стало известно то обстоятельство, что запись от 10.05.2016 № 50-50/001-50/061/006/2015-444/2 о государственной регистрации права собственности города Москвы на указанный выше земельный участок в ЕГРН отсутствует.

В связи изложенным Департамент городского имущества города Москвы повторно обратился к Управлению Росреестра по Московской области с заявлением от 20.11.2017 о государственной регистрации права собственности города Московской области на земельный участок с кадастровым номером 50:20:0020409:915 .

Уведомлением от 29.11.2017 № 50/061/005/2017-3259 регистрирующий орган известил заявителя о приостановлении государственной регистрации перехода к г. Москве права собственности на указанный выше земельный участок, сославшись на то, что данный объект обременен ипотекой, но согласия залогодержателя на переход права собственности к г. Москве на регистрацию представлено не было (т. 1 л. д. 22-23).

Уведомлением от 28.02.2018 № 50/061/005/2017-3259 регистрирующий орган известил заявителя об отказе в государственной регистрации, сославшись на то, что в течение установленного срока обстоятельства, послужившие основанием для приостановления государственной регистрации, устранены не были (т. 1 л. д. 24).

Полагая, что решение от 28.02.2018 № 50/061/005/2017-3259 об отказе в государственной регистрации является незаконным, Департамент городского имущества города Москвы обратился в арбитражный суд с заявлением по настоящему делу.

Арбитражный апелляционный суд не может согласиться с выводом суда первой инстанции о наличии оснований для отказа в удовлетворении заявления в связи со следующим.

В соответствии со статьей 56.2 ЗК РФ изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется на основании решений уполномоченных исполнительных органов государственной власти субъекта Российской Федерации - в случае изъятия земельных участков для государственных нужд субъекта Российской Федерации (региональных нужд), в том числе для размещения объектов регионального значения. Исполнительные органы государственной власти субъекта Российской Федерации принимают также решения об изъятии земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с пользованием участками недр местного значения

Согласно пункту 2 статьи 56.9 ЗК РФ соглашение об изъятии недвижимости заключается с каждым правообладателем земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества. Если лицу, с которым заключается соглашение об изъятии недвижимости, принадлежат земельный участок и расположенный на нем объект недвижимого имущества, соглашение об изъятии недвижимости заключается в отношении всех принадлежащих данному лицу и подлежащих изъятию объектов недвижимого имущества.

Статьей 56.11 ЗК РФ предусмотрено, что заключенное соглашение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо вступившее в законную силу решение суда о принудительном изъятии земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества является основанием для перехода права собственности на земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества, находящиеся в частной собственности; государственной регистрации возникновения, прекращения или перехода прав на изъятые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества (пункт 1 статьи 56.11 ЗК РФ).

Права на изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества прекращаются с момента государственной регистрации

прекращения данных прав, если законодательством Российской Федерации не установлено иное (пункт 3 статьи 56.11 ЗК РФ).

С момента прекращения права частной собственности на изымаемые земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества на них возникает право собственности субъекта Российской Федерации в случае, если такой земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества изъяты для государственных нужд субъекта Российской Федерации (пункт 4 статьи 56.11 ЗК РФ).

Пунктом 5 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) установлено, что осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

В соответствии со статьей 27 Закона № 218-ФЗ в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав отказывается по решению государственного регистратора прав в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные в статье 26 настоящего Федерального закона.

В рассматриваемом случае единственным основанием отказа в осуществлении государственной регистрации права собственности города Москвы на земельный участок с кадастровым номером 50:20:0020409:915 послужило непредставление документа, подтверждающего соответствующее согласие залогодержателя в отношении этого земельного участка.

Как следует из материалов дела, в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:20:0020409:915 было зарегистрировано обременение в виде ипотеки в пользу ОАО «НОМОС-БАНК».

Пунктом 1 статьи 41 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусмотрено, что если право собственности залогодателя на имущество, являющееся предметом ипотеки, прекращается по основаниям и в порядке,

которые установлены федеральным законом, вследствие изъятия имущества для государственных или муниципальных нужд, его реквизиции или национализации и залогодателью предоставляется другое имущество или соответствующее возмещение, ипотека распространяется на предоставленное взамен имущество либо залогодержатель приобретает право преимущественного удовлетворения своих требований из суммы причитающегося залогодателью возмещения.

Залогодержатель, интересы которого не могут быть в полной мере защищены правами, предусмотренными частью первой настоящего пункта, вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения взыскания на имущество, предоставленное залогодателью взамен изъятых.

Из изложенных норм права следует, что при изъятии у залогодателя обремененного ипотекой объекта недвижимости для государственных нужд согласия залогодержателя не требуется.

Учитывая изложенное выше, оснований для истребования у заявителя согласия ОАО «НОМОС-БАНК», в пользу которого зарегистрирована ипотека земельного участка с кадастровым номером 50:20:0020409:915, у регистрирующего органа не имелось.

Как следует из материалов дела, на основании соглашения от 19.10.2015 об изъятии недвижимого имущества для государственных нужд города Москвы по заявлению от 21.12.2015 Управлением Росреестра по Московской области была произведена государственная регистрация права собственности города Москвы на земельный участок с кадастровым номером 50:20:0020409:915.

На копии соглашения от 19.10.2015 имеется отметка Управления Росреестра по Московской области о внесении в ЕГРП записи от 10.05.2016 № 50-50/001-50/061/006/2015-444/2. Копией расписки в получении документов на государственную регистрацию от 21.12.2015 также подтверждается факт получения 13.05.2016 представителем Департамента городского имущества города Москвы свидетельства о государственной регистрации права от 10.05.2016 № 275899 (т. 3 л. д. 52-59).

Вместе с тем, несмотря на то, что государственная регистрация перехода права собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:20:0020409:915 к

г. Москве состоялась еще 10.05.2016 (регистрационная запись № 50-50/001-50/061/006/2015-444/2), сведения о данной регистрации в ЕГРН отсутствуют.

При этом каких-либо объяснений относительно отсутствия в реестре ранее внесенной записи от 10.05.2016 № 50-50/001-50/061/006/2015-444/2 о государственной регистрации права собственности г.Москвы на указанный выше земельный участок регистрационный орган суду не представил, своего представителя для дачи пояснений в суд ни разу не направил.

Исходя из изложенного, арбитражный апелляционный суд считает, что установленных законом оснований для принятия решения от 29.11.2017 № 50/061/005/2017-3259 о приостановлении государственной регистрации у Управления Росреестра по Московской области не имелось, равно, как не имелось оснований и для принятия решения от 28.02.2018 № 50/061/005/2017-3259 об отказе в осуществлении государственной регистрации.

Указанные решения являются незаконными и нарушают права заявителя на оформление права собственности г. Москвы на приобретенный у ООО «Кунцево 2» на основании возмездной сделки земельный участок с кадастровым номером 50:20:0020409:915.

Выводы суда первой инстанции о том, что в данном случае Департаментом избран ненадлежащий способ защиты и что требования по настоящему делу фактически направлены на оспаривание зарегистрированного за ООО «Кунцево 2» права собственности на указанный выше земельный участок арбитражный апелляционный суд считает ошибочными, так как ни правоустанавливающий документ (соглашение об изъятии земельного участка для государственных нужд города Москвы от 19.10.2015), ни факт получения ООО «Кунцево 2» денежной компенсации за изъятие земельного участка никем не оспариваются. Единственным обстоятельством, препятствующим заявителю по делу оформить переход права собственности на указанный выше земельный участок на основании фактически исполненного соглашения об изъятии от 19.10.2015, является незаконное требование регистрирующего органа предоставить дополнительные документы (согласие залогодержателя), что прямо противоречит части 5 статьи 18 Федерального закона от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Учитывая изложенное выше, оснований для отказа в удовлетворении заявленных требований у суда первой инстанции не имелось.

Руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 2 статьи 269, пунктом 4 части 1 статьи 270, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 28 марта 2019 года по делу № А41-40346/18 отменить.

Признать незаконным решение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области от 28 февраля 2018 года № 50/061/005/2017-3259.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области зарегистрировать право собственности города Москвы на земельный участок с кадастровым номером 50:20:0020409:915, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, Новоивановский с/о, в районе деревни Малая Сетунь, 55 км от МКАД.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Московского округа через Арбитражный суд Московской области в двухмесячный срок со дня его принятия.

Председательствующий

Н.В. Диаковская

Судьи

Н.В. Марченкова

Н.А. Панкратьева