

**Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области**

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52

<http://www.spb.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации****РЕШЕНИЕ***г. Санкт-Петербург***18 мая 2016 года****Дело № А56-3125/2016**

Резолютивная часть решения объявлена 17 мая 2016 года.

Полный текст решения изготовлен 18 мая 2016 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе: судьи Васильевой Н.В.,

при ведении протокола судебного заседания помощником Мухамедияровой Д.М.

рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению:

заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Аливект" (адрес: Россия 197022, Санкт-Петербург, Каменноостровский пр. 53/22, лит. А, пом. 1Н, ОГРН: 1027809244616);

заинтересованное лицо: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (адрес: Россия 191124, Санкт-Петербург, Красного Текстильщика 10-12, ОГРН: 1047833068931);

третьи лица: Федеральное агентство по управлению государственным имуществом, Федеральное агентство научных организаций, Федеральное государственное бюджетное учреждение науки «Санкт-Петербургский» научный центр Российской академии наук», Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

о признании действий незаконными

от заявителя: представителя Бычкова Г.Б., по доверенности от 04.04.2016, Сидорченко О.В., доверенность от 11.08.2015, Заяев Ю.Б., доверенность от 23.01.2015

от заинтересованного лица: Сергеевой А.М., по доверенности от 29.12.2015,

от третьих лиц: не явились

установил:

Общество с ограниченной ответственностью "Аливект" (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (далее – Управление Росреестра) о признании незаконным бездействия Управления, выразившееся в уклонении проведения процедуры государственной регистрации права собственности и обязанности Управление осуществить государственную регистрацию права собственности Общества в отношении следующих объектов недвижимого имущества:

- здание общей площадью 292,1 кв.м., этажность - 3, количеством подземных этажей - 1, кадастровый номер 78:07:0325402:2003 (предыдущий кадастровый номер 78:7:3254Б:2:9) расположенное по адресу: Россия, г. Санкт-Петербург, набережная реки Большой Невки, дом №18, литера А.

- здание спортивно-оздоровительного центра общей площадью 499,1 кв.м., этажность - 2, количеством подземных этажей - 1, кадастровый номер 78:07:0325402:2007 (предыдущий кадастровый номер 78:7:3254Б:2:8), расположенное по адресу: Россия, г. Санкт-Петербург, набережная реки Большой Невки, дом №18, литера А.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора привлечены Федеральное агентство по управлению

государственным имуществом (далее – Росимущество), Федеральное агентство научных организаций (далее – ФАНО), Федеральное государственное бюджетное учреждение науки «Санкт-Петербургский научный центр Российской академии наук», Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (далее – Служба), Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП).

Заявитель представил уточнение заявленного требования, просил признать незаконным решение Управления Росреестра об отказе ООО «Аливект» в государственной регистрации, выраженное в сообщении от 24.03.2016 №78/079/012/2015-374, 375, 376, 379, права, прекращения права оперативного управления в отношении объектов недвижимого имущества - нежилых зданий, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Большой Невки, дом 18 литера А; г. Санкт-Петербург, набережная реки Большой Невки, дом 18, литера Б; обязать Управление Росреестра осуществить государственную регистрацию права собственности ООО «Аливект» в отношении указанных объектов недвижимости.

В порядке статьи 49 АПК РФ ходатайство удовлетворено судом.

Управление Росреестра возражало против удовлетворению требований.

Исследовав материалы дела, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, суд установил следующее.

23.07.2015 заявитель обратился в Управление Росреестра с заявлением о регистрации права собственности на здание по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Большой Невки, дом 8, литера А, здание спортивно-оздоровительного центра по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Большой Невки, дом 18, литера А.

Сообщением от 24.03.2016 №78/079/012/2015-374, 375, 376, 379 заявителю было отказано в государственной регистрации права, прекращении права оперативного управления в отношении указанных объектов, со ссылкой на то, что заявителем не представлены разрешение на реконструкцию объектов, на ввод в эксплуатацию объектов после реконструкции, выданные Службой; протокол о реализации инвестиционного проекта не подписан представителем Росимущества; не представлено заявление о прекращении права собственности Российской Федерации.

Полагая, что данный отказ является незаконным и нарушает права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, заявитель обратился с настоящим требованием в арбитражный суд.

В соответствии с нормами статей 198, 201 АПК РФ основанием для принятия судом решения о признании незаконными действий (бездействия), решений государственных органов, органов местного самоуправления является одновременно несоответствие их закону или иному нормативному правовому акту и нарушение ими прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В числе документов, поданных ООО «Аливект» в Управление Росреестра были представлены разрешение на право выполнения работ на территории объекта культурного наследия от 12.10.2009 №5-531/09, выданное КГИОП, Акт приемки работ по реставрации, реконструкции с приспособлением под современное использование, утвержденный КГИОП 20.05.2010, заключение КГИОП от 25.06.2012 №2-6519-1 о том, что акт приемки работ от 20.05.2010 удостоверяет соответствие выполненных работ разрешительной документации.

В соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ) действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов культурного наследия.

До вступления в силу Федерального закона от 18.07.2011 №224-ФЗ «О внесении изменений в статьи 51 и 56 ГрК РФ и отдельные законодательные акты РФ» в соответствии с п. 22 ст. 51 ГрК РФ порядок выдачи разрешений на строительство на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, определялся Правительством РФ и органами государственной власти субъектов РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 45 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее ФЗ №73-ФЗ) (редакция от 23.07.2008), Законом Санкт-Петербурга «Об охране объектов культурного наследия регионального и местного значения в Санкт-Петербурге», а также пунктами 3.58-2, 3.58-3, 3.58-4 Положения о КГИОП (в редакции Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 18 мая 2009 года №568) работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся на основании письменного разрешения и задания на проведение указанных работ, выданных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, и в соответствии с документацией, согласованной с соответствующими органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном пунктом 2 настоящей статьи, и при условии осуществления указанным органом контроля за проведением работ.

Таким образом Служба не являлась уполномоченным органом на выдачу разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию объектов, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Большая Невка, д. 18, лит. А, лит. Б.

Вступившим в законную силу решением от 12.02.2015 по делу № А56-26098/2014 суд обязал ФАНО подписать протокол о реализации инвестиционного проекта от 24.09.2013 в редакции, представленной ООО «Аливект»; обязал Росимущество утвердить протокол о реализации инвестиционного проекта от 24.09.2013 в редакции, представленной ООО «Аливект».

Согласно указанному решению, указанный протокол он является основанием для государственной регистрации права собственности Инвестора (ООО «Аливект») на здание по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Большой Невки, дом 18, Литера А, общей площадью 292,1 кв. м, этажность - 3, количество подземных этажей - 1, кадастровый номер 78:07:0325402:2003 (предыдущий кадастровый номер 78:7:3254Б:2:9), и здание спортивно-оздоровительного центра по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Большой Невки, дом 18, Литера Б, общей площадью 499,1 кв. м, этажность 2, кадастровый номер 78:07:0325402:2007 (предыдущий кадастровый номер 78:7:3254Б:2:8).».

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 04.06.2013 N 18185/12 в силу специфики регулирования инвестиционно-строительных отношений, в которых участвует публично-правовое образование, неподписание любой из сторон инвестиционного контракта акта о реализации инвестиционного проекта не позволяет никому из участников этих отношений в установленном порядке обратиться за регистрацией своего права. Суд, если придет к выводу о наличии оснований для удовлетворения требования, руководствуясь нормами закона, применимыми к отношениям сторон, и исходя из условий заключенного ими договора, должен в резолютивной части судебного акта указать, каким образом распределяются между сторонами созданные объекты (помещения в созданном объекте или доли в праве собственности на созданный объект). Такой судебный акт, вступивший в законную силу, представляется в регистрирующий орган вместо акта о реализации инвестиционного проекта для регистрации права собственности соответствующих лиц на указанные в нем объекты в порядке, предусмотренном Законом о регистрации.

В соответствии со ст. 16 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (Закон о регистрации) в случае, если право, ограничение (обременение) права на недвижимое имущество возникают на основании акта органа государственной власти или акта органа

местного самоуправления либо сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в том числе сделки, совершенной на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, государственная регистрация таких права, ограничения (обременения) права либо сделки проводится на основании заявления соответствующих органа государственной власти или органа местного самоуправления.

В данном случае судебный акт, вступивший в законную силу, (решение от 12.02.2015 по делу № А56-26098/2014) представляется в регистрирующий орган вместо акта о реализации инвестиционного проекта для регистрации права собственности соответствующих лиц на указанные в нем объекты.

В связи с указанным отказом Управления Росреестра со ссылкой на отсутствие заявления о прекращении права собственности Российской Федерации, является не обоснованным, поскольку из нормы п. 1 ст. 16 Закона о регистрации необходимость обращения с заявлением о прекращении права не следует, а протокол об исполнении инвестиционных условий не может рассматриваться как сделка с органом, на основании которой возникает право, поскольку право возникает на объект, созданный в результате инвестиционного проекта, а не в результате совершения сделки по отчуждению государственной собственности.

С учетом изложенного основания, указанные в обжалуемом отказе, не соответствуют вышеуказанным нормам права, в связи с чем требования заявителя подлежат удовлетворению.

Расходы по уплате государственной пошлины подлежат взысканию с Управления Росреестра в пользу заявителя в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

решил:

Признать незаконным решение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу об отказе Обществу с ограниченной ответственностью «Аливект» в государственной регистрации, выраженное в сообщении от 24.03.2016 №78/079/012/2015-374, 375, 376, 379, права, прекращения права оперативного управления в отношении объектов недвижимого имущества - нежилых зданий, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Большой Невки, дом 18 литера А; г. Санкт-Петербург, набережная реки Большой Невки, дом 18, литера Б.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу осуществить государственную регистрацию права собственности Общества с ограниченной ответственностью «Аливект» в отношении следующих объектов недвижимости:

- нежилое здание, административное (учрежденческое), расположенное по адресу: г. Санкт - Петербург, набережная реки Большой Невки, дом 18, литера А, общей площадью 292,1 кв.м., этажность-2, а также подземный подвал, кадастровый номер 78:07:0325402:2003,

- нежилое здание, спортивно-оздоровительный центр, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Большой Невки, дом 18 литера Б, общей площадью 499,1 кв. м., этажность 2, кадастровый номер 78:07:0325402:2007.

Взыскать с Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Аливект» расходы по оплате государственной пошлины в размере 3 000 руб.

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия Решения.

Судья

Васильева Н.В.