



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
25 марта 2016 года

Дело № А56-79666/2015

Резолютивная часть решения объявлена 23 марта 2016 года.
Полный текст решения изготовлен 25 марта 2016 года.

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

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Титовой М.В.,
рассмотрев в судебном заседании дело по иску:
истец: Общество с ограниченной ответственностью "Аливект" (адрес: Россия 197022,
Санкт-Петербург, Каменноостровский пр. 53/22, лит. А, пом. 1Н)
ответчик: Федеральное агентство научных организаций, Федеральное агентство по
управлению государственным имуществом (адрес: Россия 119991, Москва, Ленинский
пр., 32А; Россия 109012, Москва, Никольский переулок, д. 9, ОГРН: 5137746009462;
1087746829994)
третьи лица: 1) Федеральное государственное бюджетное учреждение науки "Санкт-
Петербургский научный центр Российской академии наук", 2) Управление Федеральной
службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
(адрес: Россия 199034, Санкт-Петербург, Университетская наб., 5; Россия 191024,
Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика, д. 10-12, ОГРН: 1037800004461)
об осуществлении государственной регистрации перехода права собственности на
объекты недвижимости

при участии

- от истца: представитель Сидоренко О.В., по доверенности от 11.08.2015

Заяев Ю.Б., по доверенности от 10.12.2015

Представитель Бычков Г.Б., по доверенности от 23.12.2015

- от ответчика: 1) представитель Волков А.А., по доверенности от 01.12.2015

2) представитель Янгирова А.А., по доверенности от 28.12.2015

у с т а н о в и л :

Общество с ограниченной ответственностью "Аливект" обратилось в арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском с учетом заявления на основании статьи 49 АПК РФ к Федеральному агентству научных организаций, Федеральному агентству по управлению государственным имуществом о государственной регистрации перехода права собственности на административное здание по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Большой Невки, д.18, лит. А, общей

площадью 292,1 кв.м., а также подземный подвал, с кадастровым номером 78:07:0325402:2003 и здание спортивно-оздоровительного центра по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Большой Невки, д. 18, лит. Б, общей площадью 499,1 кв.м. с кадастровым номером 78:07:0325402:2007.

В обоснование заявленных требований истец ссылаясь на уклонение ответчиков от представления необходимого пакета документов в Управление Росреестра в целях осуществления регистрационных действий, необоснованный отказ в подписании протокола о реализации инвестиционного проекта от 24.09.2013 в редакции, представленной заявителем на основании решения суда от 12.02.2015 по делу №А56-26098/2014, в судебном заседании 23.03.2016 представил письменную правовую позицию, дополнительные доказательства по делу.

Представители ответчиков с заявлением не согласились по основаниям, изложенным в отзыве, указывая на то, что истцом выбран ненадлежащий способ защиты своих прав, требования истца, по сути, направлены на обход установленного Федеральным законом № 122-ФЗ порядка осуществления регистрационных действий, с целью обойти препятствия для государственной регистрации прав, предусмотренные уведомлением Управления Росреестра по Санкт-Петербургу от 21.02.2016.

Исследовав материалы дела, выслушав доводы представителей сторон, судом установлено следующее:

В рамках дела №А56-26098/2014 судом установлено, что 26.12.2001 между Межрегиональным территориальным органом Министерства имущественных отношений Российской Федерации "Агентство по управлению имуществом Российской Академии наук" (далее - Территориальный орган), Учреждением и Истцом (инвестор) заключен договор об инвестиционной деятельности (далее - Договор), согласно которому стороны реализуют инвестиционный проект по реконструкции базы отдыха, расширению проходной-гаража на земельном участке площадью 5462 кв. м, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Большой Невки, дом 18.

Согласно п. 1.3 Договора участок и здания предоставлены для осуществления инвестиционного проекта по реконструкции здания базы отдыха под нежилое здание офиса и реконструкции с расширением проходной-гаража под нежилое здание спортивно-оздоровительного комплекса.

Пунктом 6.1.5 Договора предусмотрено, что Территориальный орган в срок, не превышающий одного месяца с момента приемки законченного строительством объекта недвижимости в эксплуатацию государственной комиссией и при наличии необходимых документов, обязуется подписать протокол о реализации инвестиционного проекта и выдать иные необходимые документы для подтверждения исполнения обязательств инвестора по договору.

Определением суда от 26.01.2009 по делу № А56-53619/2008 по иску Общества к Учреждению и Территориальному органу об обязанности представить техническую документацию на объекты инвестирования, свидетельства о праве оперативного управления на данные объекты утверждено мировое соглашение, которым стороны подтвердили действие Договора, а также изменили обязательства в виде новой редакции пунктов 1.1, 1.2, 4.1, 4.2, 4.3, 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 Договора.

24.09.2013 Общество и Учреждение подписали Протокол о реализации инвестиционного проекта. Письмом от 30.09.2013 № 17/37 указанный протокол направлен в адрес Росимущества для подписания. Росимуществом протокол не подписан.

Ссылаясь на полное исполнение условий Договора, уклонение Агентства и Росимущества от подписания Протокола, что препятствует регистрации права собственности Истца на объекты, созданные в рамках исполнения Договора, Истец в рамках дела №А56-26098/2014 обратился в суд с иском к Федеральному агентству по

управлению государственным имуществом (далее – Росимущество) о понуждении к подписанию протокола о реализации инвестиционного проекта от 24.09.2014 в представленной Истцом редакции.

Решением арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 12.08.2014 по делу №А56-26098/2014 Агентство обязано подписать протокол о реализации инвестиционного проекта от 24.09.2013 в следующей редакции:

«Федеральное государственное бюджетное учреждение науки "Санкт-Петербургский научный центр Российской академии наук", ОГРН 1037800004461, ИНН 7801000358, адрес местонахождения: 199034, Санкт-Петербург, Университетская набережная, д. 5, именуемое в дальнейшем - СПбНЦ РАН, в лице Вице-президента Российской академии наук, Председателя СПбНЦ РАН, Академика Алферова Жореса Ивановича, действующего на основании Устава,

Общество с ограниченной ответственностью "Аливект", ОГРН 1027809244616, ИНН 7808027447, адрес местонахождения: 197022, Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 53/22, лит. "А", пом. 1-Н, именуемое в дальнейшем "Инвестор", в лице Генерального директора Никоновой Натальи Ивановны, действующей на основании Устава,

Федеральное агентство научных организаций (ИНН 7736666554; ОГРН 5137746009462), в лице руководителя Котюкова Михаила Михайловича, действующего на основании Постановления Правительства РФ от 25.10.2013 N 959 "О Федеральном агентстве научных организаций" и распоряжения Правительства РФ от 24.10.2013 N 1937-р,

а все вместе именуемые в дальнейшем - "стороны", во исполнение положений пункта 5.2.5 договора об инвестиционной деятельности от 26.12.2001 в редакции мирового соглашения, утвержденного определением от 26 января 2009 г. Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области о прекращении производства по делу № А56-53619/2008 (далее по тексту именуется - "Договор"), составили и подписали настоящий протокол о результатах реализации договора.

1. Во исполнение условий договора в части формирования доли Российской Федерации Инвестором произведено:

1.1. Финансирование ремонтных работ инженерных сетей, коммуникаций, строений, детского оздоровительного лагеря "Северная Зорька" СПбНЦ РАН, расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, пос. Рошино, ул. Песочная, д. 16, на сумму 11 612 500 (Одиннадцать миллионов шестьсот двенадцать тысяч пятьсот) рублей. Указанная сумма перечислена Инвестором на расчетный счет СПбНЦ РАН в соответствии платежным поручением N 325 от 18.07.2008. Целевое расходование денежных средств Инвестора подтверждено справкой СПбНЦ РАН N 16400-06/213 от 24.11.2009 г.

1.2. В соответствии с п. 4.1 договора и письмом СПбНЦ РАН от 29.10.2009 N 16400-01-911/439 о выборе объекта недвижимости, для размещения инновационно-технологического центра СПбНЦ РАН последним определен вторичный объект недвижимого имущества со следующими характеристиками: нежилое помещение 2-Н, этаж подвал - 1, площадью 416,2 кв. метров, кадастровый номер 78:34:4007:4:2:3, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Ланское шоссе, дом 27, Литера А (далее по тексту также именуется - "объект недвижимости").

Указанный объект недвижимости принадлежит на праве собственности Инвестору (право собственности зарегистрировано УФРС по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 22.12.2009 г. Регистрационный номер записи 78-78-01/0716/2009-330).

2. В соответствии с актом приема-передачи от 02.07.2013 объект недвижимости передан Инвестором в СПбНЦ РАН.

3. Рыночная стоимость, передаваемого в собственность Российской Федерации (в оперативное управление СПбНЦ РАН) объекта недвижимости составляет 36.000.000 (тридцать шесть миллионов) рублей и подтверждается:

- отчетом о рыночной стоимости объекта оценки № 2-42/2013 независимого оценщика ООО "Городской консультационный центр" от 18.01.2013;

Оценка произведена на основании задания на оценку от 20.11.2012, выданного ТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге. В результате рассмотрения отчета об оценке Территориальным управлением сделан вывод о том, что отчет может быть использован ТУ Росимущества в городе Санкт-Петербурге для принятия решений, связанных с реализацией полномочий собственника федерального имущества (мотивированное мнение ТУ Росимущества от 14.02.2013 г. № 481-13.)

- Отчетом о рыночной стоимости Объекта оценки № 73-42/213 независимого оценщика ООО "Городской консультационный центр" от 26.08.2013.

4. С учетом положений пунктов 1 - 3 настоящего протокола совокупная стоимость доли Российской Федерации в инвестиционном проекте составляет 47 612 500 (сорок семь миллионов шестьсот двенадцать тысяч пятьсот) рублей.

5. В собственность Российской Федерации передается и закрепляется за СПбНЦ РАН на праве оперативного управления для размещения инновационно-технологического центра объект недвижимости, указанный в пункте 1.2 настоящего протокола.

Объект недвижимости передается с присоединенной мощностью электроснабжения в размере 57 (Пятьдесят семь) кВт.

В соответствии со ст. 35 Земельного кодекса РФ в собственность Российской Федерации передаются и закрепляются за СПбНЦ РАН на праве постоянного бессрочного пользования 97/1005 долей в праве на земельный участок, принадлежащих Инвестору на праве общей долевой собственности, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Ланское шоссе, д. 27, кадастровый номер 78:4007:4, категория земельного участка - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения жилого дома (жилых домов).

Доля в праве 97/1005 принадлежит Инвестору на праве общей долевой собственности на основании договора N 1976-ЗУ/501978 купли-продажи доли в праве общей собственности на земельный участок в процессе приватизации от 02 июня 1998 года, заключенного с Фондом имущества Санкт-Петербурга и Дополнительного соглашения к указанному договору от 23 ноября 1998 года, зарегистрированных в Государственном учреждении "Городское бюро регистрации прав на недвижимость" Администрации Санкт-Петербурга, свидетельство о государственной регистрации права серии ВЛ N 076650 от 24 ноября 1998 года, регистрационный номер 22373.2.

7. В ходе исполнения договора Инвестором произведены в полном объеме проектные и строительные работы в отношении объектов инвестирования. Строительные работы завершены.

8. Стороны подтверждают полное исполнение Обязательств по инвестиционному договору от 26.12.2001. Финансовых претензий друг к другу не имеют.

9. Настоящий протокол составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и является неотъемлемой частью договора об инвестиционной деятельности от 26.12.2001.

10. Настоящий протокол в соответствии с условиями Договора является основанием для:

- государственной регистрации права собственности Российской Федерации и права оперативного управления СПбНЦ РАН на вторичный объект недвижимого имущества со следующими характеристиками: нежилое помещение 2-Н, этаж подвал -

1, площадью 416,2 кв. метров, кадастровый номер 78:34:4007:4:2:3, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Ланское шоссе, дом 27, Литера А;

- государственной регистрации права собственности Российской Федерации и права постоянного (бессрочного) пользования СПбНЦ РАН на 97/1005 долей в праве на земельный участок, принадлежащих Инвестору на праве общей долевой собственности, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Ланское шоссе, д. 27, кадастровый номер 78:4007:4, категория земельного участка - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения жилого дома (жилых домов);

- государственной регистрации права собственности Инвестора 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).»); Росимущество обязано утвердить протокол о реализации инвестиционного проекта от 24.09.2013 в редакции, изложенной выше.

Из материалов дела видно, что заявитель 08.10.2015 письмом № 3/55 обратился к ответчиками с уведомлением о необходимости представления документов на государственную регистрацию, которые были оставлены без удовлетворения.

Истец в судебном заседании пояснил, что ООО «Аливект» совершил все необходимые действия для государственной регистрации своих прав на объекты недвижимости, подал необходимые документы в Управление, вместе с тем, несмотря на вступивший в законную силу судебный акт по делу №А56-26098/2014 ответчики не приняли каких-либо мер для подписания протокола о реализации инвестиционного проекта от 24.09.2013, в свою очередь, как указывает заявитель, без подписания ответчиками указанного акта, истец не имеет возможность осуществить процедуру государственной регистрации права собственности на объекты недвижимости, в отношении которых должно быть зарегистрировано право собственности истца.

Вышеизложенные обстоятельства послужили поводом для обращения заявителя с настоящим иском в арбитражный суд в силу статьи 551 ГК РФ.

В силу [п. 1 ст. 16 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок"](#) от 21.07.1997 N 122-ФЗ государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, а также по требованию судебного пристава-исполнителя. В случаях, предусмотренных федеральным законом, государственная регистрация прав проводится на основании заявления органа государственной власти, органа местного самоуправления или организации.

[Пунктом 3 ст. 551](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) предусмотрено, что в случае, когда одна из сторон договора купли-продажи недвижимости уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

Как разъяснено в [п. 61](#) Постановления Пленума ВС РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", если одна из сторон договора купли-продажи недвижимого имущества уклоняется от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности на это имущество, другая сторона вправе обратиться к этой стороне с иском о государственной регистрации перехода права собственности ([пункт 3 статьи 551](#) ГК

РФ). Иск покупателя о государственной регистрации перехода права подлежит удовлетворению при условии исполнения обязательства продавца по передаче имущества. Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 556 ГК РФ в случае, если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче. Не является также препятствием для удовлетворения иска покупателя о государственной регистрации перехода права нахождение имущества во временном владении у третьего лица (например, арендатора) на основании договора с продавцом.

Таким образом, используя данный способ защиты, истец должен доказать наличие следующих условий: совершения сделки в надлежащей форме, исполнения обязательства продавца по передаче имущества, уклонения контрагента от ее регистрации.

По смыслу указанной правовой нормы, основанием для удовлетворения требования о государственной регистрации может служить только необоснованное уклонение стороны от государственной регистрации, то есть ее противоправное поведение.

Между тем, из материалов дела следует, что в настоящий момент государственная регистрация права собственности заявителя в отношении вышеуказанных объектов недвижимости, документы на которую были представлены Обществом 27.07.2015, приостановлена, о чем имеется уведомление Управление Росреестра по Санкт-Петербургу № 78/079/012/2015-374, 375, 376, 379 на основании абз. 1 п.1 статьи 19 Федерального закона № 122-ФЗ в связи с непредставлением заявителем разрешения на реконструкцию нежилых зданий, документов, подтверждающих ввод объектов в эксплуатацию после проведенной реконструкции, а также прекращением существования объекта недвижимости с кадастровым номером 78:3254Б:2:2 по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Большая Невки, д.18, лит А. Доказательств представления дополнительных документов после приостановления регистрационных действий, Общество в материалы дела не представило, равно как и доказательств, свидетельствующих о том, что действия регистрирующего органа были признаны незаконными.

Вышеизложенное не позволяет суду прийти к выводу о наличии в поведении ответчика признаков неправомерного уклонения от государственной регистрации. Таким образом, протокол о реализации инвестиционного проекта от 24.09.2013 не является единственным документом, подлежащим представлению в Управление. Более того, по себе факт неявки ответчиков в регистрирующий орган для подачи документов на государственную регистрацию не свидетельствует об их противоправном поведении.

При наличии в производстве арбитражного суда заявления ООО «Аливект», предъявленного к Управлению Росреестра по Санкт-Петербургу в порядке главы 24 АПК РФ об оспаривании действий государственного органа в рамках дела №А56-3125/2016, которые на момент рассмотрения настоящего заявления не признаны необоснованными, предъявление настоящего требования со ссылкой на статью 551 ГК РФ, не может быть признано надлежащим способом защиты прав заявителя и является преждевременным.

С учетом изложенного, правовых оснований для удовлетворения заявления не имеется.

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

решил:

В иске отказать.

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

Судья

Балакир М.В.