



Арбитражный суд Челябинской области

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Челябинск

09 сентября 2010 года

Дело № А76-13521/2010-22-342

Резолютивная часть решения оглашена 08 сентября 2010 года.

Решение в полном объеме изготовлено 09 сентября 2010 года.

Судья Арбитражного суда Челябинской области Соколова И.Ю.,

при ведении протокола судебного заседания судьей Соколовой И.Ю.

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Арбитражного суда Челябинской области по адресу: г. Челябинск, ул. Воровского, 2, каб.

511 дело по иску индивидуального предпринимателя Брусило Дмитрия Николаевича, г. Златоуст,

к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области,

при участии в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора,

Муниципального учреждения «Комитет по управлению имуществом Златоустовского городского округа», г. Златоуст,

о признании незаконным отказа в государственной регистрации

при участии в судебном заседании:

заявителя: Брусило Д.Н., паспорт;

представителя ответчика: Шарпило А.В., по доверенности от 01.07.2010 №189/10, паспорт.

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель Брусило Дмитрий Николаевич, г. Златоуст, обратился в Арбитражный суд Челябинской области с

заявлением к заинтересованным лицам - Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, муниципальному учреждению «Комитет по управлению имуществом Златоустовского городского округа», г. Златоуст, о признании незаконным отказа в государственной регистрации дополнительного соглашения от 05.01.2010 к договору аренды №293 от 24.03.2009 нежилого помещения 14-нежилое, общей площадью 8,6 кв.м., расположенного по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. им. Н.Б. Скворцова,2; об обязанности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области зарегистрировать дополнительное соглашение от 05.01.2010 к договору аренды №293 от 24.03.2009 нежилого помещения 14-нежилое, общей площадью 8,6 кв.м., расположенного по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. им. Н.Б. Скворцова,2, заключенное между МУ «Комитет по управлению имуществом Златоустовского городского округа» и ИП Брусило Дмитрием Николаевичем.

В ходе подготовки дела заявитель уточнил, что муниципальное учреждение «Комитет по управлению имуществом Златоустовского городского округа», г. Златоуст, указано в тексте искового заявления в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

В обоснование требований приведены доводы о несоответствии положениям пункта 3 ст. 35 Семейного Кодекса РФ требования регистрирующего органа о предоставлении нотариального удостоверенного согласия супруги для государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды нежилого помещения, с отсутствием которого связан отказ в государственной регистрации.

В ходе судебного заседания истец поддержал иски в полном объеме.

Ответчик отклонил требования, полагая, что в силу пункта 3 ст. 35 Семейного Кодекса РФ, отсутствие нотариально удостоверенного согласия супруги на заключение представленного на государственную регистрацию дополнительного соглашения к договору аренды исключает возможность проверки соответствия сделки закону (отзыв на л.д.36).

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, в судебное заседание не явилось. О времени и месте его проведения извещено надлежащим образом в соответствии со ст.ст. 121, ч.2,3 ст. 123 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Заслушав представителей сторон и изучив доказательства по делу, суд считает заявленные требования подлежащими удовлетворению.

Как видно из материалов дела, 24.03.2009 между индивидуальным предпринимателем Брусило Д.Н. и муниципальным учреждением «Комитет по управлению имуществом Златоустовского городского округа» заключен договор аренды нежилого помещения площадью 8,6 кв.м., расположенного по адресу : г. Златоуст, ул. Н.Б. Скворцова, 2, сроком с 01 марта 2009 года по 28 февраля 2014 года. Названный договор 24.04.2009 прошел процедуру государственной регистрации, что подтверждено соответствующей отметкой на договоре и выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (л.д.20,43-45).

Дополнительным соглашением от 05.01.2010 (л.д.18) сторонами внесены изменения в договор, касающиеся способа определения размера ежемесячной арендной платы. Согласно пункта 4.1 договора размер арендной платы определяется способом, указанным в приложении № 1 к договору, в соответствии с действующим Положением о передаче в аренду объектов муниципального имущества Златоустовского городского округа, утвержденным соответствующим решением Златоустовского городского собрания. По условиям пункта 1 дополнительного соглашения, размер арендной платы определяется способом, указанным в приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью дополнительного соглашения.

2 марта 2010 года предприниматель обратился в Златоустовский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области (далее Управление Росреестра) с заявлением о государственной регистрации дополнительного соглашения (расписка о получении документов на государственную регистрацию на л.д.16).

Уведомлением от 23.03.2010 Управление Росреестра сообщило предпринимателю о приостановлении государственной регистрации по причине отсутствия нотариально удостоверенного согласия супруги арендатора Брусило Д.Н. на совершение сделки, требующей государственной регистрации, либо заявления о том, что данное имущество не будет являться общим имуществом супругов (л.д.22). В уведомлении указано, что выявленное замечание является нарушением требований п.3 ст. 35 Семейного Кодекса РФ.

30.03.2010 предпринимателем в Управление Росреестра было представлено заявление о семейном положении, подтверждающее, что имущество не будет являться общим имуществом супругов (заявление, расписка на л.д.17).

24.04.2010 Управлением Росреестра был произведен отказ в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 25/031/2010-182 (л.д.21). В сообщении об отказе, со ссылкой на абз.10. пункта 1 статьи 20 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», указано на не предоставление документа, необходимого для проведения государственной регистрации, дополнительного соглашения к договору аренды - нотариально удостоверенного согласия супруги арендатора Брусило Д.Н. на совершение сделки, требующей государственной регистрации.

Пункт 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает, что договор, подлежащий государственной регистрации,

считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Согласно пункту 1 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации при изменении зарегистрированного договора аренды обязательства сторон сохраняются в измененном виде, что означает изменение зарегистрированного обременения.

Согласно пункту 9 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.02.2001 N 59 "Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" соглашение сторон об изменении размера арендной платы, указанного ими в договоре аренды недвижимого имущества, подлежащем государственной регистрации, также подлежит обязательной государственной регистрации, поскольку является неотъемлемой частью договора аренды и изменяет содержание и условия обременения, порождаемого договором аренды.

В силу пункта 1 статьи 17 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее Закон о регистрации) основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются, в том числе договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки.

В силу пункта 1 статьи 20 Закона о регистрации прав основанием для отказа в государственной регистрации прав, в частности, является несоответствие документов, представленных на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию требованиям действующего законодательства, а также непредставление документов, необходимых в соответствии с данным Законом для государственной регистрации прав.

Отказ в государственной регистрации прав может быть обжалован заинтересованным лицом в суд, арбитражный суд (пункт 3 статьи 20 Закона). По смыслу статьи 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, рассматривая такие дела, суд должен оценивать отказ с точки зрения его несоответствия закону и другим ненормативным актам, исходя из тех документов, которые представлялись заявителем на регистрацию, за исключением случаев, когда регистратор должен был приостановить регистрацию, а не отказывать в ней.

В силу части 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемое действие (бездействие) не соответствует закону или иному нормативному правовому акту и нарушает их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагает на них какие-либо обязанности, создает иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно части 5 статьи 200 Кодекса обязанность доказывания законности совершения оспариваемых действий (бездействия), наличия у органа или лица надлежащих полномочий на совершение оспариваемых действий (бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для их совершения, возлагается на орган или лицо, которые совершили такие действия (бездействие).

Из приведенных процессуальных норм следует, что арбитражный суд при рассмотрении дела об оспаривании действий (бездействия) государственных органов должен исследовать указанные действия (бездействие) на предмет соответствия их закону, а также проверить обстоятельства нарушения прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской (иной экономической) деятельности. При этом на

государственном (регистрирующем) органе лежит бремя доказывания законности совершенных им действий и принятого акта, а на заявителе (обществе) - нарушения этими действиями и решением его прав и законных интересов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 13 Закона о регистрации прав государственная регистрация проводится в следующем порядке: прием документов, необходимых для государственной регистрации прав и отвечающих требованиям названного Закона, регистрация таких документов с обязательным приложением документа об уплате государственной пошлины; правовая экспертиза документов и проверка законности сделки; установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав; внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав; совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

С учетом положений ст.ст. 13, 17 Закона о регистрации проверка юридической силы представленных на государственную регистрацию прав правоустанавливающих документов осуществляется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

Пунктом 40 Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Методические рекомендации), утвержденных Приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 01.07.2002 N 184, при проведении правовой экспертизы (проверке законности сделки) рекомендуется проверять, в том числе, следующее: право- и дееспособность сторон (статьи 17, 21, 48, 49 Гражданского кодекса Российской Федерации); наличие полномочий у представителей (статья 182 Кодекса), если сделка

совершена представителями; наличие установленных законом или соглашением сторон существенных условий договора (статья 432 Кодекса); соблюдение формы договора, установленной законом или соглашением сторон (статьи 164, 434 Кодекса); принадлежность имущества лицу, распоряжающемуся недвижимостью, или полномочия по распоряжению недвижимостью лицами, не являющимися собственниками имущества в случаях, когда закон допускает распоряжение объектом недвижимого имущества не его собственником (статья 9, пункт 1 статьи 20 Закона о регистрации права); соблюдение прав и законных интересов третьих лиц, не участвующих в сделке, а также публично-правовых интересов в установленных законом случаях (пункты 2 и 3 статьи 209 Кодекса, пункт 1 статьи 20 Закона).

Отказывая заявителю в регистрации Управлением Росреестра указало на не предоставление нотариально удостоверенного согласия супруги арендатора Брусило Д.Н. на совершение сделки, требующей государственной регистрации.

Действительно, пунктом 3 ст. 35 Семейного Кодекса РФ для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей регистрации в установленном порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Вместе с тем, Законом о регистрации не предусмотрено обязательного предоставления такого документа.

Оценивая доводы ответчика, касающиеся невозможности оценки соответствия сделки закону, судом отмечается следующее:

Согласно статье 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено лицами, указанными в Кодексе. Требование о применении последствий недействительности ничтожной

сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом. Таким образом, изложенная норма разграничивает ничтожные и оспоримые сделки по порядку установления недействительности сделки (оспоримые сделки недействительны только в силу судебного признания, а ничтожные - независимо от такого признания) и по кругу лиц, которые имеют право оспаривать сделку (ограниченность этого круга в оспоримых сделках и неограниченность - в ничтожных).

В силу ст. 34 Семейного Кодекса РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью.

В соответствии со статьей 35 Семейного Кодекса РФ, статьей 253 Гражданского кодекса Российской Федерации супруги (участники совместной собственности), если иное не предусмотрено соглашением между ними, сообща владеют и пользуются общим имуществом.

Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом.

Совершенная одним из супругов (участников совместной собственности) сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной в судебном порядке по требованию одного из супругов по мотивам его отсутствия согласия на совершение сделки, только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом.

С учетом изложенного, сделка по распоряжению общим имуществом, совершенная одним из участников совместной собственности, по мотивам отсутствия у него необходимых полномочий либо согласия других участников, когда необходимость его получения предусмотрена статьей 35 Семейного кодекса Российской Федерации, является оспоримой.

Таким образом, истребованный у заявителя и не представленный регистрирующему органу документ имеет значение только для оценки юридической силы сделки с точки зрения ее оспоримости.

По смыслу положений Закона о регистрации прав в системной взаимосвязи и нормативной единстве с другими правилами действующих российских законов проверка юридической силы представленных на государственную регистрацию прав правоустанавливающих документов осуществляется регистрирующим органом только в рамках предоставленных ему полномочий. В компетенцию регистрирующего органа, определенную с учетом положений статей 9, 13, 17 Закона о государственной регистрации, входит проверка при проведении правовой экспертизы документов законности сделок с точки зрения того, не является ли сделка ничтожной, то есть недействительной независимо от такого признания ее судом.

В силу пункта 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации оспоримая сделка может быть признана недействительной лишь судом и только по заявлению лиц, указанных в законе. Другим органам государственной власти не предоставлена такая возможность. Поэтому регистрирующий орган до признания оспоримой сделки недействительной в судебном порядке не может установить отсутствие юридической силы такой сделки, а, значит, не вправе требовать от заявителя документы, которые имеют правовое значение исключительно для установления обстоятельств, связанных с недействительностью оспоримой сделки.

С учетом изложенного, у ответчика отсутствовали правовые основания для отказа в осуществлении государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды.

Поскольку такой отказ нарушает права заявителя, обратившегося за государственной регистрацией дополнительного соглашения к договору аренды, подлежащему государственной регистрации, заявленные им требования подлежат удовлетворению.

В силу ст. 110 АПК РФ, удовлетворении заявленных требований влечет отнесение на Управление Росреестра понесенных заявителем расходов по уплате государственной пошлины.

Руководствуясь ст. ст. , 167-170, ч. 1 ст. 176 АПК РФ, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Заявленные индивидуальным предпринимателем Брусило Дмитрием Николаевичем требования удовлетворить.

Признать недействительным отказ Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в государственной регистрации дополнительного соглашения от 05.01.2010 к договору аренды №293 от 24.03.2009 нежилого помещения 14-нежилое, общей площадью 8,6 кв.м., расположенного по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. им. Н.Б. Скворцова,2, заключенному между муниципальным учреждением «Комитет по управлению имуществом Златоустовского городского округа» и индивидуальным предпринимателем Брусило Дмитрием Николаевичем, выраженный сообщением об отказе в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 25/031/2010-182 от 23.04.2010.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области зарегистрировать дополнительное соглашение от 05.01.2010 к договору аренды №293 от 24.03.2009 нежилого помещения 14-нежилое, общей площадью 8,6 кв.м., расположенного по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. им. Н.Б. Скворцова,2, заключенному между Муниципальным учреждением «Комитет по управлению имуществом Златоустовского городского округа» и индивидуальным предпринимателем Брусило Дмитрием Николаевичем.

Взыскать с Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, г. Челябинск, ул. Елькина, 85 в пользу индивидуального предпринимателя Брусило

Дмитрия Николаевича, г. Златоуст, проезд Профсоюзов, 4-1-2 ИНН 740400572134 в возмещение расходов по уплате государственной пошлины 200 рублей.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме), а также в порядке кассационного производства в Федеральный арбитражный суд Уральского округа в течение двух месяцев со дня его вступления в законную силу через Арбитражный суд Челябинской области.

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной или кассационной жалобы можно получить соответственно на интернет-сайтах Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда www.18aac.arbitr.ru или Федерального арбитражного суда Уральского округа www.fasuo.arbitr.ru.

Судья

И.Ю. Соколова