

- об обязанности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области аннулировать в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) запись о государственной регистрации 30.07.2018 расторжения договора аренды недвижимого имущества от 30.01.2018, заключенного между обществом с ограниченной ответственностью « » и , обратилось общество с ограниченной ответственностью « » (далее - ООО « », Общество).

Необходимость удовлетворения заявления обусловлена следующими обстоятельствами.

30.01.2018 между ООО « » (арендатором) и (арендодателем) заключен договор аренды недвижимого имущества: нежилого здания с мансардой под кафе и магазин, назначение: нежилое здание, площадь: 305 кв.м, количество этажей: 2, в том числе подземных: 0, кадастровый номер: , адрес: (далее — нежилое здание с кадастровым номером:) и земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование для магазина / кафе, площадь: 865 кв.м., кадастровый номер: , на котором расположено нежилое здание (далее - земельный участок с кадастровым номером:) сроком действия с 30.01.2018 по 20.01.2033.

Указанный договор прошел государственную регистрацию 16.03.2018.

30.07.2018. Управлением ФРС по Ивановской области произведена государственная регистрация расторжения договора, о чем Обществу было сообщено уведомлением от 02.08.2018 г. № МФС-0127/2018-29621-1.2.

Из текста Уведомления от 02.08.2018 следует, что основанием для государственной регистрации послужило уведомление Арендодателя от 16.07.2018 о расторжении договора аренды недвижимого имущества от 30.01.2018 на основании пункта 4.1 договора: факты ненадлежащего его исполнения со стороны ООО « ».

По мнению ООО « » действия Управления ФРС по Ивановской области по государственной регистрации расторжения договор аренды являются незаконными, как совершенные с нарушением требований частей 1, 3 статьи 3, подпунктов 1 - 3 части 3, части 4 статьи 15, пункта 3 части 1 статьи 29 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее- Закон № 218-ФЗ), пункта 11 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.06.2014 N 35 "О последствиях расторжения договора" (далее- Постановление Пленума № 35) так как условия договора аренды не предоставляют права Арендодателю права немотивированного отказа от договора аренды.

ООО « » не обращалось в Управление с заявлением об осуществлении государственной регистрации расторжения договора, правовые основания для государственной регистрации расторжения договора аренды недвижимого имущества от 30.01.2018 у Управления отсутствовали.

Управление ФРС по Ивановской области, считает заявленные требования не подлежащими удовлетворению.

Заявление ООО « » направлено на восстановление права аренды недвижимого имущества в связи с чем заявитель избрал ненадлежащий способ

защиты своего права, поскольку в порядке производства по делам, возникающим из публичных отношений, не может разрешаться спор о праве на недвижимое имущество, что подтверждается пунктом 56 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее- Пленум Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010).

В октябре 2018 года ООО «[REDACTED]» обратилось во Фрунзенский районный суд Ивановской области с исковым заявлением к [REDACTED] о признании недействительными сделок по одностороннему расторжению договора аренды недвижимого имущества от 30.01.2018, заключенному в отношении: нежилого здания с мансардой под кафе и магазин, назначение: нежилое здание, площадь 305 кв.м., количество этажей: 2, кадастровый номер [REDACTED], адрес: [REDACTED]; земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для магазина, кафе, площадью 865 кв.м., кадастровый номер [REDACTED], оформленные уведомления о расторжении договора аренды от 10.07.2018 и 16.07.2018; о применении последствий недействительности сделок по одностороннему расторжению договора аренды недвижимого имущества от 30.01.2018, оформленных уведомлениями о расторжении договора аренды от 10.07.2018 и 16.07.2018 в виде погашения записей о государственной регистрации расторжения договора аренды недвижимого имущества и восстановлении записи о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества.

Определением Фрунзенского районного суда города Иваново от 29.10.2018 по делу № 2-2819/2018 гражданское дело передано по подсудности в Ивановский районный суд Ивановской области.

Данное обстоятельство, по мнению Управления является основанием для приостановления производства по настоящему делу в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 143 АПК РФ,

В силу пункта 1 статьи 450.1 Гражданского кодекса РФ (далее- ГК РФ) и пункта 13 постановления Пленума ВС РФ от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении» (далее- Постановление Пленума № 54) право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (статья 310) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором. Уведомление от 16.07.2018 арендодателя [REDACTED] о расторжении договора аренды направлено арендатору ООО «[REDACTED]» 18.07.2018, о чем свидетельствует квитанция почты и опись вложения в письмо с объявленной ценностью (копии представлены на государственную регистрацию прекращения договора аренды).

Доводы, Управления в обоснование необходимости отказа в удовлетворении заявления поддержаны представителем [REDACTED]

В судебном заседании объявлялся перерыв в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса РФ (далее- АПК РФ).

Заявление ООО [REDACTED] рассмотрено арбитражным судом в соответствии с порядком, установленным статьями 153-170, 197-201 АПК РФ.

Рассмотрев имеющиеся в материалах дела документы, заслушав представителей сторон, суд пришел к выводу о необходимости удовлетворения заявления исходя из следующих обстоятельств.

[REDACTED] является собственником объектов недвижимости : нежилого здания с кадастровым номером [REDACTED] и земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], на котором расположено нежилое здание, что подтверждается записями о государственной регистрации, внесенными в ЕГРН 25.07.2012 № регистрации 37-37-01/171/2012-752 и 18.09.2015 № регистрации 37-37/001-37/О30/001/2015-1 185/1.

30.01.2018 между [REDACTED], выступающим в качестве арендодателя, и ООО « [REDACTED] », выступающим в качестве арендатора, был заключен договор аренды недвижимого имущества в соответствии с которым [REDACTED] предоставлял ООО « [REDACTED] » в аренду нежилое здание с кадастровым номером [REDACTED] и земельный участок, с кадастровым номером: [REDACTED], на котором расположено нежилое здание, на срок с 30.01.2018 . по 20.01.2033.

16.03.2018 Управлением проведена государственная регистрация договора аренды недвижимого имущества от 30.01.2018 номера регистрации 37:05:01 0437:1 88-37/001/2018-1; 37:05:0 1 043 7:461 -37/001 /2018-1.

19.07.2018 в Управление через ОГБУ «МФЦ для бизнеса» обратился [REDACTED] с заявлениями о расторжении договора аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и нежилого здания с кадастровым номером [REDACTED].

На государственную регистрацию было представлено уведомление от 16.07.2018 о расторжении договора аренды, направленное арендодателем [REDACTED] руководителю ООО « [REDACTED] », согласно которому договор аренды недвижимого имущества от 30.01. 2018 считается расторгнутым с момента получения уведомления арендатором (ссылка на пункт 3 статьи 450 ГК РФ и пункт 4.1 договора аренды), также была приложена опись вложения в ценное письмо и квитанция почты от 18.07.2018 о направлении в адрес ООО « [REDACTED] » уведомления о расторжении договора аренды.

30.07.2018 в ЕГРН внесены записи о прекращении обременения в виде аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и нежилого здания с кадастровым номером [REDACTED], о чем Обществу было сообщено уведомлением от 02.08.2018 г. № МФС-0127/2018-29621-1.2

Считая действия Управления, связанные с государственной регистрацией 30.07.2018 расторжения договора аренды недвижимого имущества от 30.01.2018 незаконными, ООО « [REDACTED] » обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

В соответствии с частью 1 статьи 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному

нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно части 4 статьи 200 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Относительно заявления Управления о ненадлежащем способе защиты избранным ООО « ».

В соответствии с пунктом 56 Пленума ВС РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 зарегистрированное право на недвижимое имущество не подлежит оспариванию путем заявления требований, подлежащих рассмотрению по правилам главы 25 ГПК РФ или главы 24 АПК РФ, поскольку в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, не может разрешаться спор о праве на недвижимое имущество.

Вместе с тем, если лицо полагает, что государственным регистратором допущены нарушения при осуществлении государственной регистрации права или сделки, оно вправе обратиться в суд с заявлением по правилам главы 25 ГПК РФ или главы 24 АПК РФ с учетом подведомственности дела.

Применительно к рассматриваемой ситуации предметом рассматриваемого дела является формальная оценка правомерности действий Управления при осуществлении государственной регистрации без оценки права аренды на недвижимое имущество.

Так же суд не усматривает оснований для приостановления производства по настоящему делу в связи с тем, что предметом его рассмотрения не является вопрос о законности одностороннему расторжению договора аренды недвижимого имущества от 30.01.2018.

Согласно пункту 2 статьи 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и основания отказа в регистрации этих прав устанавливаются в соответствии с настоящим Кодексом законом о регистрации прав на недвижимое имущество (пункт 6 статьи 131 ГК РФ). Сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, подлежит государственной регистрации (пункт 2 статьи 164 ГК РФ).

Частью 1 статьи 51 Закона № 218-ФЗ предусмотрено, что государственная регистрация аренды недвижимого имущества осуществляется посредством государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества. С заявлением о государственной регистрации договора

аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества.

Согласно пункта 8 части 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ среди прочих оснований для государственной регистрации являются документы, которые подтверждают наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости в соответствии с законодательством, действовавшим в месте и на момент возникновения, прекращения, перехода прав, ограничения прав и обременений объектов недвижимости.

В соответствии с пунктом 1 статьи 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Согласно пункта 1 части 1 статьи 450.1 ГК РФ предоставленное настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (статья 310) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

В рассматриваемом случае вместе с заявлением о государственной регистрации расторжения договора аренды недвижимого имущества, поданного арендодателем по договору [REDACTED], в Управление было представлено уведомление о расторжении договора аренды от 16.07.2018, подписанное [REDACTED]. Из текста уведомления следует, что договор аренды от 30.01.2018 считается расторгнутым в соответствии с пунктом 3 статьи 450 ГК РФ и пунктом 4.1 договора.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 29 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация прав включает в себя помимо прочих стадий проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных настоящим Федеральным законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Согласно статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если не представлены документы, необходимые для осуществления государственной регистрации прав.

Указанная в уведомлении правовая норма пункт 3 статьи 450 ГК РФ основанием для государственной регистрации быть не может, так как утратила свою силу с 01.06.2015 в соответствии с подпунктом «б» пункта 87 статьи 1 Федерального закона от 08.03.2015 г. № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации». С учетом изложенного, уведомление о расторжении договора аренды от 16.07.2018, основанное на недействующей правовой нормы, должно было быть предметом правовой оценки Управления и не могло быть основанием для осуществления государственной регистрации.

В соответствии с пунктом 4.1 договора аренды от 30.01.2018 арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, что влечет расторжение (прекращение) договора и обязанность арендатора возвратить недвижимое имущество арендодателю в порядке его возврата, в следующих случаях:

4.1.1. при использовании арендатором недвижимого имущества с нарушением условий, целей и (или) назначения использования недвижимого имущества, определенных настоящим договором, если такие нарушения не будут исправлены, устранены в срок 5 (пять) календарных дней с даты получения арендатором соответствующего письменного требования арендодателя об устранении таких нарушений:

4.1.2 если арендатор имеет задолженность по уплате арендной платы либо по уплате иных платежей, определенных сторонами к взиманию по настоящему договору, которая не погашена в срок более, чем 3 расчетных периода с даты истечения срока платежа:

4.1.3 в случаях, если в результате действий (бездействия) арендатора недвижимому имуществу в любой его части или в целом причинен ущерб, повреждение, либо недвижимое имущество или любая его часть утрачены.

Согласно правовой позиции, изложенной в абзаце 2 пункта 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 06.06.2014 N 35 "О последствиях расторжения договора" (далее- Постановление Пленума № 35) если договором предусмотрено право стороны немотивированно отказаться от его исполнения, сторона, воспользовавшаяся этим правом, вправе в одностороннем порядке обратиться в орган, зарегистрировавший договор, с заявлением о внесении в реестр записи о прекращении договора, представив доказательства уведомления другой стороны о состоявшемся отказе от исполнения договора (статья 165.1 ГК РФ).

В том случае, если односторонний отказ от исполнения договора связан с действиями одной из сторон, например с нарушением, допущенным другой стороной, или иными обстоятельствами, подлежащими проверке, то в орган, зарегистрировавший договор, должны быть представлены заявления обеих сторон договора. В случае отказа другой стороны договора от обращения с указанным заявлением, сторона, заявившая об отказе от исполнения договора, вправе обратиться в суд с иском к другой стороне о признании договора прекратившимся. Решение суда об удовлетворении указанного иска служит основанием для внесения регистрирующим органом соответствующей записи в реестр (абзац 3 пунктом 11 Постановления Пленума № 35) .

Указанные разъяснения направлены на защиту второй стороны договора аренды в случае неправомерных действий, связанных с отказом от договора так как у регистрирующего органа отсутствуют возможности и полномочия проверки правомерности такого отказа.

Условия договора аренды от 18.01.2018 не предоставляют право Арендодателю немотивированного отказа от договора аренды от 18.01.2018 в связи чем Управление должно было запросить согласие у ООО « » на расторжение договора. Не представление такого документа является основанием для отказа в государственной регистрации.

Из материалов дела следует, что в Управление не было представлено заявление обеих сторон договора либо решение суда о признании договора аренды расторгнутым либо прекратившим свое действие.

Положения абзацев 2 и 3 пункта 11 Постановления Пленума № 35 не противоречат требованиям пункта 1 статьи 450.1 ГК РФ и пункта 13 Постановления Пленума № 54 так как устанавливают требования к государственной регистрации сделок с недвижимостью. В Постановлении Пленума № 54 отсутствуют указания об отмене действия абзацев 2 и 3 пункта 11 Постановления Пленума № 35.

С целью восстановления прав ООО «[REDACTED]», суд в соответствии с пунктом 3 части 4 статьи 201 АПК РФ и пунктом 56 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 обязывает Управление ФРС по Ивановской области аннулировать в ЕГРН запись о государственной регистрации 30.07.2018 расторжения договора аренды недвижимого имущества от 30.01.2018, заключенного между обществом с ограниченной ответственностью «[REDACTED]» и «[REDACTED]».

Судебные расходы по делу в виде государственной пошлины в размере 3000 руб. в соответствии со статьей 110 АПК РФ и пунктом 21 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2014 № 46 «О применении законодательства о государственной пошлине при рассмотрении дел в арбитражных судах» подлежат отнесению на Управление ФРС по Ивановской области.

Руководствуясь статьями 110, 153-170, 197-201 Арбитражного процессуального кодекса РФ, арбитражный суд
Р Е Ш И Л:

1. Заявление общества с ограниченной ответственностью «[REDACTED]» к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области удовлетворить.

2. Признать незаконными действия Управления, связанные с государственной регистрацией 30.07.2018 расторжения договора аренды недвижимого имущества от 30.01.2018, заключенного между обществом с ограниченной ответственностью «[REDACTED]» и «[REDACTED]».

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области аннулировать в Едином государственном реестре недвижимости запись о государственной регистрации 30.07.2018 расторжения договора аренды недвижимого имущества от 30.01.2018 заключенного между обществом с ограниченной ответственностью «[REDACTED]» и «[REDACTED]».

3. Судебные расходы в виде государственной пошлины отнести на Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

Взыскать с Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области в пользу общества с ограниченной ответственностью «[REDACTED]» 3 000 руб. судебных расходов по государственной пошлине.

4. Решение может быть обжаловано во Второй арбитражный апелляционный суд (610007, г. Киров, ул. Хлыновская, д. 3) в течение месяца со дня принятия в соответствии со статьями 181, 257, 259 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Волго-Вятского округа (603082, г. Нижний Новгород, Кремль, кор. 4) в срок, не превышающий

двух месяцев со дня вступления решения в законную силу в соответствии со статьями 181, 273, 275, 276 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Жалобы подаются через Арбитражный суд Ивановской области.

Судья

Герасимов В.Д.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 01.11.2017 11:00:00
Кому выдана Герасимов Валерий Дмитриевич