

**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*

**14 июля 2016 года**

**Дело № А56-19748/2016**

Резолютивная часть решения объявлена 11 июля 2016 года.

Полный текст решения изготовлен 14 июля 2016 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе:  
судьи Герасимовой Е.А.,

при ведении протокола судебного заседания и аудиопотокола секретарем  
судебного заседания Романюком А.В.,

рассмотрев в судебном заседании дело по иску:

заявитель: Акционерное общество "Автопарк № 6 Спецтранс" (место нахождения:  
Россия 195253, Санкт-Петербург, пр-кт Энергетиков, д. 59, ОГРН 1037816005920);

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

о признании решения незаконным,

при участии:

- от заявителя: Максимов П.А. (доверенность от 10.03.2016);

- от заинтересованного лица: Сергеева Н.М. (доверенность от 29.12.2015);

**установил:**

Акционерное общество "Автопарк № 6 Спецтранс" (далее - Общество)  
обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области  
с заявлением о признании решения Управления Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу  
(далее - Управление Росреестра) от 10.03.2016 № 61/001/2016-499, 61/0012016-  
454 незаконным, а также об обязанности Управления Росреестра произвести  
государственную регистрацию права собственности Общества на недвижимое  
имущество, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д. 57,  
лит. Ж, кадастровый номер 78:11:0608503:3016, Санкт-Петербург, пр.

Энергетиков, д. 57, лит. К, кадастровый номер 78:11:0608503:3017.

В судебном заседании представитель Общества поддержал заявленные требования. Представитель Управления Росреестра просил в удовлетворении заявленных требований отказать.

Судом на основании материалов дела установлены следующие фактические обстоятельства.

Общество обратилось в Управление с заявлением о государственной регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д. 57, лит. Ж, кадастровый номер 78:11:0608503:3016 и Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д. 57, лит. К, кадастровый номер 78:11:0608503:3017.

Решением, оформленным в виде сообщения от 10.03.2016 № 61/001/2016-499, 61/0012016-454, Управление Росреестра отказало заявителю в государственной регистрации права собственности Общества на указанное недвижимое имущество на основании статей 13, 16, 17, 18 и абзаца 13 пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон № 122-ФЗ). Управление Росреестра указало, что не представлены документы о подтверждении перехода права собственности на объекты недвижимости, переданные в процессе приватизации из Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.

Как пояснил представитель Управления Росреестра в судебном заседании, из представленного на государственную регистрацию Плана приватизации предшественника заявителя (утвержден председателем КУГИ Мэрии Санкт-Петербурга от 21 декабря 1993 года С.Г. Беляевым) не представляется возможным идентифицировать, вошли ли в состав приватизированного имущества объекты недвижимости, в отношении которых представлены заявления о государственной регистрации права собственности - нежилые здания, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д. 57, лит. Ж, кадастровый номер 78:11:0608503:3016 и Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д. 57, лит. К, кадастровый номер 78:11:0608503:3017.

Однако к пакету документов, поданных на регистрацию, приложена Справка из Фонда имущества Санкт-Петербурга от 04.08.1997 № Ф-3484 (о принадлежности объектов недвижимости приватизированного предприятия), согласно которой: г. Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д. 57 литеры К, Ж. Здания, строения, сооружения, как объекты имущественного комплекса, включены в уставный капитал АО "Автопарк № 7 Спецтранс", правопреемника арендного предприятия "Автопарк № 7 ТПСТО Спецтранс", что предусмотрено планом приватизации и актом оценки стоимости имущества, утвержденными Председателем КУГИ Мэрии СПб 21.12.93 г., документами инвентарного и бухгалтерского учета. Особых условий выкупа зданий (строений), сооружений, ограничений по распоряжению, ими в поименованных документах не зафиксировано».

Считая, что заявитель представил все необходимые документы для регистрации права собственности на литеры К и Ж, в то время как отказ Управления Росреестра в регистрации права является незаконным, Общество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства и доводы сторон в соответствии с положениями статьи 71 АПК РФ, суд считает, что заявленные требования подлежат удовлетворению.

По смыслу статей 198 и 201 АПК РФ для признания арбитражным судом ненормативного правового акта недействительным, решений и действий

(бездействия) незаконными необходимо одновременное наличие двух юридически значимых обстоятельств: несоответствия их закону или иным нормативным правовым актам и нарушения прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В государственной регистрации прав может быть отказано, если не представлены документы, необходимые в соответствии с Законом № 122-ФЗ для государственной регистрации прав, если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя (абзац 10 пункта 1 статьи 20 названного Закона).

Согласно пункту 1 статьи 17 Закона № 122-ФЗ основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются, в том числе иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

Судом установлено, что спорные объекты возведены на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д. 57, кадастровый номер 78:11:0608503:10, предоставленном заявителю в долгосрочную аренду на 49 лет на основании Договора № 07/ЗД-04580 аренды земельного участка от 20.12.2009, заключенного между КУГИ Санкт-Петербурга и Обществом, действующего до 01.09.2046.

На указанном участке находятся принадлежащие заявителю на праве собственности здания: Главный корпус и зона ремонта автомобилей (литера А). Спорные литеры Ж (бокс для ремонта специальных механизмов - 78:11:0608503:3016) и литера К (здание для ремонта техники - 78:11:0608503:3017) также находятся на предоставленном в аренду земельном участке.

Объекты (литеры Ж и К) имеют кадастровые паспорта, планы первичного расположения, технические паспорта, отражающие соблюдение всех необходимых Строительных норм и правил при строительстве объектов, которые составлены и заверены специалистами КУГИ Санкт-Петербурга (в настоящее время Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга). Данное обстоятельство лицами, участвующими в деле, не оспаривается.

В настоящее время объекты используются в соответствии с их назначением, обеспечивая производственно-хозяйственную деятельность всего предприятия.

Спорные объекты возведены на земельном участке, предоставленном в аренду в установленном законом порядке. Разрешенное использование предоставленного заявителю земельного участка допускает наличие на нем спорных объектов, а именно для размещения объектов транспорта. Таким образом, наличие на земельном участке бокса для ремонта специальных механизмов и здания для ремонта техники не влечет существенного изменения режима использования земельного участка. Заявитель построил объекты за счет собственных средств, для собственных нужд по согласованию с собственником земельного участка. Строительство литеры Ж закончено в 1990 году (задолго до приватизации), литера К поставлено на баланс предприятия 01.01.1994 спустя 10 дней после проведения процедуры приватизации.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию и т.д., следовательно, предприятие как объект гражданского права включает целую

совокупность имущества, причем совокупность различных его видов необходима для деятельности предприятия как имущественного комплекса.

Действующее законодательство Российской Федерации устанавливает, что приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования.

Спорные объекты, находящиеся по адресу: Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д. 57 литеры А, К, Ж, взаимосвязаны и предназначены для осуществления определенной уставом Общества производственно-хозяйственной и предпринимательской деятельности. Все объекты находятся в пределах отведенного заявителю земельного участка.

По смыслу пункта 1 статьи 5 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» кадастровый номер это уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством Российской Федерации, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права.

Таким образом, кадастровый паспорт объекта недвижимого имущества с указанием кадастрового номера объекта недвижимого имущества свидетельствует об индивидуализации объекта недвижимого имущества, как по его техническим характеристикам, так и по иным индивидуализирующим объект признакам, в том числе и как самостоятельный объект недвижимого имущества. Следовательно, при наличии в материалах регистрационного дела кадастрового паспорта объекта недвижимого имущества с присвоенным ему уникальным номером, оснований полагать, что такой объект не представляется возможным идентифицировать, не имеется.

На официальном сайте Управления Росреестра (<https://rosreestr.ru>) в разделе публичная кадастровая карта содержатся открытые сведения о спорных объектах, в том числе с указанием точного адреса, кадастровых номеров: Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д. 57, лит. Ж, кадастровый номер 78:11:0608503:3016, лит. К., кадастровый номер 78:11:0608503:3017, и привязке их к земельному участку: 78:11:0608503:10, принадлежащему Обществу на праве долгосрочной аренды.

Суд также учитывает, что Управление Росреестра, располагая кадастровыми паспортами на лит. А, Ж, К, Планом приватизации, произвело государственную регистрацию права на лит. А.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 16 Закона № 122-ФЗ государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя. К заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения.

Основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются, в том числе документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

Из положений Закона № 122-ФЗ следует, что представленные на регистрацию

документы должны соответствовать действовавшему в период их составления законодательству. Положения законодательства, действовавшего на момент проведения приватизации предшественника, не содержали требований об указании размеров площадей приватизированных зданий, сооружений и имущественных комплексов.

В регистрирующий орган был представлен весь пакет документов, отражающий необходимую информацию о регистрируемых объектах в соответствии с положениями Закона № 122-ФЗ, являющихся частью имущественного комплекса, который был приватизирован Обществом.

Ссылка Управления Росреестра на невозможность идентифицировать объекты недвижимости с объектами, указанными в Плане приватизации, несостоятельна.

В соответствии с Планом приватизации ни один из объектов недвижимости, расположенный на земельном участке, не указан как отдельный (литеры А, К, Ж), даже тот, что зарегистрирован Управлением Росреестра на основании указанного документа ранее (литера А). На момент проведения приватизации 21.12.1993 норм, предусмотренных статьей 554 ГК РФ, не существовало, поскольку данная норма начала действовать с 01.03.1996 в силу статьи 6 Федерального закона "О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации".

При этом представленные заявителем документы, в том числе План приватизации не оспорены. Кроме того, регистрирующим органом на основании идентичного пакета документов ранее было зарегистрировано право собственности заявителя на литеру А, расположенную на той же территории, что и заявленные объекты литеры К и Ж, которые все были приватизированы в составе единого имущественного комплекса производственной базы, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д.57.

Согласно пункту 12 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.02.1998 № 8 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" акционерное общество, созданное в результате преобразования государственного (муниципального) предприятия в порядке, предусмотренном законодательством о приватизации, с момента государственной регистрации становится собственником государственного (муниципального) имущества, включенного в уставный капитал акционерного общества в соответствии с планом приватизации.

На основании указанных обстоятельств суд приходит к выводу о том, что оспариваемое решение Управления Росреестра от 10.03.2016 № 61/001/2016-499, 61/0012016-454 не соответствует закону, нарушает права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности и создает препятствия для осуществления хозяйственной деятельности Общества.

При таких условиях заявленные требования подлежат удовлетворению.

Расходы по уплате государственной пошлины распределяются по правилам статьи 110 АПК РФ.

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

**решил:**

признать решение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу от 10.03.2016 № 61/001/2016-499, 61/0012016-454 незаконным.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу произвести государственную регистрацию права собственности акционерного общества «Автопарк № 6 Спецтранс» на недвижимое имущество, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д. 57, лит. Ж, кадастровый номер 78:11:0608503:3016, Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д. 57, лит. К, кадастровый номер 78:11:0608503:3017.

Взыскать с Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в пользу акционерного общества «Автопарк № 6 Спецтранс» 3000 руб. в возмещение расходов по уплате государственной пошлины.

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

Судья

Герасимова Е.А.