



# АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

Именем Российской Федерации

## Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар  
“ 25 ” января 2007 г.

Дело № А-32-24462/2006-51/440

Арбитражный суд Краснодарского края в составе: **судьи Базавлук И.И.**  
Ведет протокол судебного заседания: судьей Базавлук И.И.  
рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению ЗАО «Кубаньстройпроект»,  
г. Краснодар  
к ГУ ФРС РФ по Краснодарскому краю, г. Краснодар

### **о признании...**

при участии  
от заявителя: Аверин П.А., дов. от 25.09.06г.  
от ответчика: Бурдюкова А.М., дов. от 06.02.07г.

установил:

ЗАО «Кубаньстройпроект» обратилось в Арбитражный суд с заявлением о признании решения ГУ ФРС по Краснодарскому краю об отказе в государственной регистрации перехода права собственности на помещение №2/3 и 154/1458 долю нежилых помещений № 1,2,2/9,4-12,15 десятого этажа здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, Западный округ, ул. Северная, 324 литер К к Кузнецову С.Д. незаконным и об обязанности ГУ ФРС по Краснодарскому краю произвести государственную регистрацию перехода права собственности на помещение № 2/3 и 154/1458 долю помещений № 1,2,2/9,4-12,15 десятого этажа, здания расположенного по адресу: г. Краснодар, Западный округ, ул. Северная 324 литер К к Кузнецову С.Д.

Заявитель настаивает на заявленных требованиях в полном объеме.

Ответчик по существу заявленных требований возражает по мотивам, изложенным в отзыве на заявленные требования.

В судебном заседании объявлен перерыв до 15-00 час. 22.01.07г.

22.01.07г. судебное заседание продолжено.

Суд, исследовав материалы дела, установил следующее.

21.07.2006 года в Главное управление Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на нежилое помещение № 2/3 площадью 27,2 кв. м десятого этажа здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Северная, 324, литер К, и 154/1458 долю нежилых помещений: №: 1 площадью 17,30 кв. м, 2 площадью 74,40 кв. м, 2(9) площадью 4,00 кв. м, 4 площадью 21,90 кв. м, 5 площадью 11,20 кв. м, 6 площадью 2,50 кв. м, 7 площадью 2,10 кв. м, 8 площадью 1,50 кв. м, 9 площадью 1,90 кв. м, 10 площадью 2,00 кв. м, 11 площадью 1,40 кв. м, 12 площадью 2,70 кв. м, 15 площадью 2,90 кв. м

десятого этажа здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Северная, 324, литер К, по договору купли-продажи обратилось ЗАО «Кубаньстройпроект» в лице Тарасовой М.В., действующей на основании доверенности, и Кузнецов Сергей Дмитриевич в лице Дятлова Е.В., действующего на основании доверенности.

К заявлению о государственной регистрации, в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.01.1997 года № 122-ФЗ, были приложены документы, необходимые для ее проведения, в том числе документ об уплате государственной пошлины.

Ответчиком государственная регистрация была приостановлена в соответствии с п.1 ст. 19 Закона о регистрации сроком на один месяц, о чем Вам было направлено уведомление Главного управления Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю от 17.04.2006 за № 01/096/2006-336-338 о необходимости устранения вышеуказанных причин препятствующих государственной регистрации.

В связи с тем, что обстоятельства вызвавшие приостановление регистрации заявителем не устранены 13.09.06г. ответчик направил в адрес предприятия сообщение об отказе в государственной регистрации.

В частности в сообщении указано, что в соответствии с пунктом 1 статьи 18 Закона о регистрации, документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав.

В соответствии со статьей 554 Гражданского кодекса Российской Федерации в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре, условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

В соответствии со статьей 460 Гражданского кодекса Российской Федерации продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц.

В соответствии со статьей 79 Федерального закона «Об акционерных обществах» №208-ФЗ от 26.12.1995 крупная сделка должна быть одобрена советом директоров (наблюдательным советом) общества или общим собранием акционеров

В ходе проведения правовой экспертизы документов в соответствии со ст. 13 Закона о регистрации было установлено, что номера помещений и размер доли в праве, в договоре купли-продажи от 19.12.2005, не соответствуют правоустанавливающим документам продавца и техническому паспорту от 01.12.2004, выданному ГУП КК «Крайтехинвентаризация». Решение ЗАО «Кубаньстройпроект» на продажу объекта не содержит описание объекта, в части номеров помещений и доли в праве, в соответствии с правоустанавливающими документами и техническим паспортом.

Также в договоре купли-продажи нежилых помещений от 21.07.2006, не отражено наличие обременения продаваемого имущества правами третьих лиц, по договору об ипотеке от 16.06.2005.

Заявителем не были представлены документы, необходимые для прекращения права на объект, право на который зарегистрировано за обществом за номером 23-23-

01/311/2005-505 и регистрации права на нежилое помещение десятого этажа № 2/3 здания литер К, что является причиной, препятствующей государственной регистрации.

Заявитель с выводами ответчика не согласен и по мотивам, изложенным в заявлении просит признать отказ в государственной регистрации права собственности незаконным.

Суд, исследовав материалы дела, считает, что заявленные требования подлежат удовлетворению на основании следующего.

В соответствии со статьей 20 Федерального закона РФ от 21.07.97г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в государственной регистрации прав может быть отказано в случаях, если:

- документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;
- правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие настоящего Федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества;
- не представлены документы, необходимые в соответствии с настоящим Федеральным законом для государственной регистрации прав;
- имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами.

ЗАО «Кубаньстройпроект», обладая на праве собственности нежилым помещением № 2/3 и намереваясь продать указанное нежилое помещение не обремененным правами третьих лиц, не включило в перечень объектов передаваемых в ипотеку указанный объект - помещение № 2/3 в договор об ипотеке от 16.06.2006г., и соответственно помещение № 2/3 предметом ипотеки не является и какими либо правами третьих лиц, в том числе ипотекой не обременено. Указанный договор об ипотеке зарегистрирован ГУ ФРС по Краснодарскому краю 13.07.2005 г. и, кроме того, представлялся Заявителем на регистрацию после приостановления государственной регистрации, о чем свидетельствует расписка выданная ГУ ФРС по Краснодарскому краю 18.08.2006 г.

Заявитель, обладая на праве собственности 1013/1458 долей нежилых помещений № 1,2,2/9,4-12,15 и намереваясь продать 154/1458 долю, указанных нежилых помещений не обремененным правами третьих лиц, включило в перечень объектов передаваемых в ипотеку лишь 859/1458 долю указанных нежилых помещений в договор об ипотеке от 16.06.2006 г. (Приложение № 1), и соответственно 154/1458 доля указанных нежилых помещений предметом ипотеки не является и какими либо правами третьих лиц, в том числе ипотекой не обременено.

Таким образом, довод государственного регистратора об отсутствие в договоре купли продажи нежилых помещений от 21.07.2006 г. указания о наличии обременения продаваемого имущества правами третьих лиц является необоснованным, так как, отсутствует обременение ипотекой помещения № 2/3 и 154/1458 доли нежилых помещений № 1,2,2/9,4-12,15.

Также судом отклоняется довод ответчика о том, что номера помещений и размер доли в договоре купли-продажи и решении ЗАО «Кубаньстройпроект» не соответствуют правоустанавливающим документам и техническому паспорту.

Согласно договора купли-продажи нежилых помещений от 21.07.2006 г., общество передает в собственность покупателя нежилое помещение № 2/3 площадью 27,2 кв.м десятого этажа здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, Западный округ, ул. Северная, 324 литер К.

На государственную регистрацию в числе документов необходимых для ее проведения представлен технический паспорт выданный ГУП КК

«Крайтехинвентаризация». В техническом паспорте содержится поэтажный план 10 этажа и экспликация нежилых помещений 10 этажа здания литер К по ул. Северной, 324, квартал 309 в г. Краснодаре, с описанием в них местоположения в составе здания и площади нежилого помещения № 2/3 - 27,2 кв.м.

Согласно правоустанавливающим документам продавца, которыми являются Договор долевого участия № 2-01 от 04.14.2002 г., Дополнительное соглашение к договору от 07.12.2004 г., Акт приема-передачи от 07.12.2004 г. заявитель является собственником нежилого помещения № 2/3 площадью 27,2 кв.м десятого этажа здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, Западный округ, ул. Северная, 324, литер К.

В представленном на регистрацию протоколе № 42 внеочередного общего собрания акционеров продавца содержится решение общего собрания акционеров одобрить заключение Заявителем договора продажи нежилого помещения № 2/3 площадью 27,2 кв.м десятого этажа здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, Западный округ, ул. Северная, 324, литер К.

Также, согласно правоустанавливающим документам, представленным на регистрацию, заявитель является собственником 1013/1458 долей нежилых помещений № 1,2,2/9,4-12,15.

В соответствии с договором купли-продажи нежилых помещений от 21.07.2006 г., заявитель передает в собственность покупателя 154/1458 долю нежилых помещений № 1,2,2/9,4-12,15 десятого этажа здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, Западный округ, ул. Северная, 324 литер К.

Таким образом, номер помещения и размер доли нежилых помещений, указанные в договоре купли-продажи нежилых помещений от 21.07.2006 г. полностью соответствует номеру помещения в техническом паспорте, решении общего собрания, правоустанавливающих документах и свидетельстве о государственной регистрации права собственности продавца.

Суд считает необоснованной ссылку ответчика на то, что государственной регистрации подлежат не только возникновение права собственности, но и его прекращение. В соответствии с п. 9. ст. 12 ФЗ «О государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество и сделок с ним» в случае разделения, слияния или выделения объекта недвижимого имущества о вновь образованных объектах вносятся записи в новые разделы ЕГРП и открываются новые дела правоустанавливающих документов.

В соответствии со ст. 134 Гражданского кодекса Российской Федерации, если разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению, они рассматриваются как одна вещь (сложная вещь). Действие сделки, заключенной по поводу сложной вещи, распространяется на все ее составные части.

Таким образом, сложная вещь в силу требований гражданского законодательства:

- состоит из разнородных вещей;
- составляющие части, из которых состоит сложная вещь, физически не связаны между собой;
- совокупность вещей образует единое целое, которое используется по общему назначению;
- каждая из частей, составляющих сложную вещь, может использоваться самостоятельно по тому же назначению, что и вместе с ними, и при этом не выполняет применительно к ним роль принадлежности.

Правовое значение выделения сложной вещи в качестве самостоятельного вида состоит в том, что совокупность составляющих ее частей признается в силу Закона одной вещью.

Вместе с тем, из смысла пункта 2 статьи 134 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что сложная вещь является делимой, в связи с чем договором может быть предусмотрено, что передаче подлежит не все, а только некоторые вещи, составляющие ее.

На государственную регистрацию в числе документов необходимых для ее проведения был представлен технический паспорт выданный ГУП КК «Крайтехинвентаризация». В техническом паспорте содержится поэтажный план 10 этажа и экспликация нежилых помещений 10 этажа здания литер К по ул. Северной, 324, квартал 309 в г. Краснодаре, согласно которых нежилое помещения № 2/3 площадью 27,2 кв.м имеет отдельный вход и может использоваться самостоятельно без помещений 9-го, 10-го этажа здания литер К, которые остаются в собственности заявителя после отчуждения помещения №2/3.

В соответствии с абзацем вторым ст.1 ФЗ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» : «Кадастровый номер помещения в здании или сооружении состоит из кадастрового номера здания или сооружения и инвентарного номера помещения.»

В соответствии с абзацем третьим ст.1 ФЗ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» под недвижимым имуществом (недвижимостью), права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом, - земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы

Следовательно, каждое из нежилых помещений указанное в правоустанавливающих документах Заявителя и свидетельстве о государственной регистрации права серия 23-АА № 526 093, в том числе и нежилое помещение № 2/3, является самостоятельным объектом права, и какого либо преобразования (разделения путем реконструкции, перепланировки) объекта при отчуждении одного из них не происходит.

Сложная вещь, состоящая из разнородных вещей, делима.

Основания для отказа в государственной регистрации прав определены ст. 20 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», к которым не могут быть отнесены доводы ответчика.

В соответствии с пунктом 5 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действия (бездействие).

Согласно ст. 65 АПК РФ, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которое оно ссылается как на основании своих требований и возражений. Ответчик не представил суду документальных доказательств обосновывающих обжалуемые действия.

На основании изложенного, руководствуясь вышеуказанными нормативными актами; ст.ст. 65, 197-201 АПК РФ, суд

### **Р Е Ш И Л:**

Признать незаконным решение ГУ ФРС по Краснодарскому краю об отказе в государственной регистрации перехода права собственности на помещение №2/3 и 154/1458 долю нежилых помещений № 1,2,2/9,4-12,15 десятого этажа здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, Западный округ, ул. Северная, 324 литер К к Кузнецову С.Д.

Обязать ГУ ФРС по Краснодарскому краю зарегистрировать переход права собственности на помещение №2/3 и 154/1458 долю нежилых помещений № 1,2,2/9,4-12,15 десятого этажа здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, Западный округ, ул. Северная, 324 литер К к Кузнецову С.Д..

ЗАО «Кубаньстройпроект», г. Краснодар выдать справку на возврат из федерального бюджета госпошины в сумме 2000 руб., уплаченной согласно платежной квитанции от 08.02.06г.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в течение месяца в арбитражный суд Краснодарского края, в порядке установленном АПК РФ.

**Судья**

**И.И. Базавлук**