

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации****Р Е Ш Е Н И Е****г. Москва****16.10.2017****Дело № А40-189560/16-11-1822****Резолютивная часть решения объявлена 02.10.2017****Полный текст решения изготовлен 16.10.2017**

Арбитражный суд в составе: Судьи Дружининой В.Г.

при ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Полищук А.В.,

рассмотрев дело по иску Общества с ограниченной ответственностью «Лесная-96» (ОГРН 1027700397856, 125008, г. Москва, ул. Б. Академическая, д. 39, к. 3, кв. 25)

к Департаменту городского имущества г. Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674, 125009, г. Москва, Газетный пер., д. 1/12)

3-и лица: Росреестр

ГБУ МосгорБТИ

ТУ Росимущества по городу Москве

Кулаков Сергей Владимирович

о признании права собственности,

при участии:

от истца: не явился, извещен.

от ответчика: Соболев Л.Я. по дов. № 33-Д-9/17 от 09.01.2017г., удостоверение,

от 1-3 третьих лиц: не явка, извещены

Кулаков С.В.: Маралин С.В. по дов. № б/н от 09.08.2017г., паспорт,

УСТАНОВИЛ:

Общества с ограниченной ответственностью «Лесная-96» обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском заявлением к Департаменту городского имущества города Москвы о признании за Истцом право собственности на объект недвижимого имущества - нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0004013:3650, площадью 13,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Садово-Кудринская улица, дом 21 А, 1 этаж, помещение IV, комнаты 1,2; погашении записи регистрации в ЕГРП от 17.11.2014 № 77-77-12/222/2014-055, оформленную Свидетельством о государственной регистрации права города Москвы на объект недвижимого имущества - нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0004013:3650, площадью 13,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Садово-Кудринская улица, дом 21 А, 1 этаж, помещение IV, комнаты 1,2, бланк 77-АР №937946.

Истец поддержал исковые требования по доводам, изложенным в иском заявлении.

Ответчик исковые требования не признал по доводам, изложенным в отзыве на исковое заявление.

Третьи лица 1, 2 в судебное заседание не явились о времени и месте проведения которого извещены надлежащим образом, в связи с чем, спор рассмотрен в отсутствие представителей третьих лиц 1, 2 в порядке ст. 123, 156 АПК РФ.

Третье лицо 3 поддержало позицию Ответчика по спору.

Исследовав материалы дела, заслушав представителей сторон и третьего лица 3, суд приходит к выводу, что исковые требования подлежат отклонению на основании следующего.

Как указывает истец в обоснование исковых требований, 25 февраля 1998 года, между ООО «Лесная-96» (Истец) и Фондом имущества г. Москвы заключен договор купли-продажи ВАМ (МКИ) №11260, нежилого помещения в виде лестничных клеток площадью 10,3 кв. м., расположенных по адресу: г. Москва, улица Садовая-Кудринская, дом 21 А, строение 2.

Фонд имущества передал в собственность Истца нежилое помещение в виде лестничных клеток общей площадью 10.3 кв.м. (выписка из паспорта БТИ №01-619/24 от 20.02.1996 г., выдана БТИ «10 Пресненское» 04.04.97 г.-1 этаж, помещение 1, комнаты 1,2), находящиеся в муниципальной собственности, а Истец принял указанное помещение. Правительством Москвы выдано свидетельство о праве собственности на указанное имущество реестр №5323 от 27.02.1998 года.

Цена настоящего договора составила сумму эквивалентную 10 300 долларам США по курсу ЦБ РФ на день оплаты, эту сумму Истец в полном объеме уплатил Фонду, что подтверждается платежным поручением от 03.10. 1997 года

Стороны обязательства, взятые на себя по договору купли-продажи, исполнили в полном объеме.

Как утверждает Истец, площадь указанного помещения, в результате перепланировки, составляет 13,8 кв.м., что подтверждается справкой №8537 от 26.06.2000 года, выданной ТБТИ «Центральное» ГБТИ Москвы, поэтажным планом и экспликацией от 10.12.2002 года.

В 2005 году, на основании распоряжения префектуры №4348-р от 11.10.2005 года был изменен адрес объекта.

Согласно справки №2959 от 25.08.2016 года, об идентификации адреса объекта капитального строительства, адреса:

- г. Москва, Садово-Кудринская улица, дом 21 А, строение 2
- г. Москва, Садово-Кудринская улица, дом 21А
- г. Москва, Садово-Кудринская улица, дом 21, корпус А являются одним и тем же объектом.

Истец сообщил суду, что в 2015 году неизвестными лицами была предпринята попытка завладения указанным помещением. Обращением в органы внутренних дел, данная попытка была предотвращена. Направлено обращение в Правительство Москвы о противоправных действиях от 10.04.2015 года.

Истец также сослался на письмо Ответчика, в котором ответчик подтвердил, что между Фондом имущества г. Москвы и ООО «Лесная-96» был заключен договор купли-продажи от 25.02.1998 года ВАМ (МКИ) № 11260 нежилого помещения площадью 10,3 кв.м по адресу: ул. Садовая-Кудринская, д.21А. Предметом договора являлись лестничные клетки (1 этаж, пом. I, комнаты 1, 2) общей площадью 10,3 кв.м.

Также Ответчик сообщил, что на нежилое помещение площадью 13,8 кв.м (1 этаж, пом. VI, комнаты 1, 2) по адресу: ул. Садовая-Кудринская, Д.21А зарегистрировано право собственности города Москвы (запись в ЕГРП от 17.11.2014 № 77-77-12/222/2014-055). О том, что данное помещение и лестничные клетки общей площадью 10,3 кв.м по вышеуказанному адресу являются одним и тем же объектом недвижимости, Ответчику неизвестно. Вопрос о праве собственности на указанное помещение предложено разрешить в судебном порядке, в связи с чем, Истец обратился в суд с настоящим исковым заявлением.

Ответчик исковые требования не признал, представил отзыв на исковое заявление, в соответствии с которым просил суд отказать в удовлетворении исковых требований на основании следующего.

По мнению Ответчика, Истцом не доказано, что выкупленные Истцом нежилое помещение площадью 10,3 кв.м (1-й этаж, пом. I, комн. 1 - лестничная клетка, 2-

тамбур) идентично нежилому помещению площадью 13,8 кв.м (1-й этаж, пом. VI, комн. 1-торговый зал, 2 - тамбур).

Между Фондом имущества г. Москвы и ТОО «Лесная-96» был заключен договор купли-продажи от 25.02.1998 ВАМ (МКИ) № 11260 нежилого помещения площадью 10,3 кв.м по адресу: ул. Садовая-Кудринская, д.21А, ранее находившееся в аренде по договору аренды от 21.01.1998 № 01-00104/98).

Предметом договора являлись лестничные клетки (1 этаж, пом. I, комнаты 1, 2) общей площадью 10,3 кв.м.

В соответствии с экспликацией, приложенной к договору аренды помещение I состоит из комнаты 1 - лестничная клетка площадью 8,9 кв.м, комнаты 2 - тамбур площадью 10,3 кв.м.

Нежилое помещение площадью 13,8 кв.м, ранее находившееся в собственности города Москвы (запись в ЕГРП от 17.11.2014 № 77-77-12/222/2014-055), состоит из 1-й этаж, пом. VI, комн. 1 - торговый зал площадью 12,7 кв.м, комнаты 2 -тамбур площадью 1,1 кв.м.

На момент рассмотрения В настоящее время нежилое помещение площадью 10,3 кв.м (1-й этаж, пом. I, комн. 1, 2), входит в состав нежилого помещения площадью 262,1 кв.м (антресоль, пом. I, комн. 1 - 4; 1-й этаж, пом. I, комн. 1 - 18), находящегося в собственности Российской Федерации (запись в ЕГРП от 15.05.2015 № 77-77-12/012/2012-140).

По мнению Департамента от является ненадлежащим Ответчиком по делу, так как, нежилое помещение площадью 13,8 кв.м по результатам аукциона заключен договор купли-продажи от 22.02.2017 № 78-00021/17 с Кулаковым Сергеем Владимировичем. 20.03.2017 подписан между сторонами акт приема-передачи.

Согласно данным Росреестра, 12.04.2017 зарегистрировано право собственности Кулакова С.В. за № 77:01:004013:3650-77/012/2014-2.

Третье лицо Кулакова С.В. представило отзыв на исковое заявление, в соответствии с которым просило суд отказать в удовлетворении исковых требований на основании следующего.

Как указывалось выше, 25 февраля 1998 года между Фондом имущества города Москвы и ТОО «Лесная-96» был заключен Договор купли-продажи № ВАМ (МКИ) № 11260 нежилого помещения площадью 10,3 кв.м по адресу: ул. Садовая-Кудринская, дом 21 А, ранее находившееся в аренде на основании Договора аренды от «21» января 1998 года за № 01-00104/98.

Предметом вышеуказанного договора являлись лестничные клетки (1 этаж, пом. I, комнаты 1, 2) общей площадью 10,3 кв.м.

В соответствии с экспликацией, приложенной к договору аренды помещение 1 состоит из комнаты 1 лестничная клетка площадью 8,9 кв.м, комнаты 2 - тамбур площадью 10,3 кв.м.

Нежилое помещение площадью 13,8 кв.м, ранее находившееся в собственности города Москвы (запись в ЕГРП от 17.11.2014 № 77-77-12/222/2014-055), состоит из 1-й этаж, пом. VI, комп. 1 - торговый зал площадью 12,7 кв.м, комнаты 2 - тамбур площадью 1,1 кв.м., то есть данное помещение является другим нежилым помещением, не имеющим отношения к объекту, указанному в данном деле.

05 декабря 2016 года Ответчиком было издано Распоряжение о продаже на аукционе нежилого помещения по адресу: ул. Садовая-Кудринская, д. 21 А, площадью 13,8 кв.м. принадлежащее на праве собственности городу Москва, (запись в ЕГРП от 17.11.2014 г. № 77-77-12/222/2014-055).

22 февраля 2017 года на вышеуказанное нежилое помещение площадью 13,8 кв.м по результатам аукциона был заключен Договор купли-продажи № 78-00021/17 с Кулаковым Сергеем Владимировичем.

20 марта 2017 года между Ответчиком и Третьими лицом (1) был подписан Акт приема-передачи.

12 апреля 2017 г. за Управлением Росреестра по г. Москве было зарегистрировано право собственности на нежилое помещение за № 77:01:004013:3650-77/012/2014-2.

Исходя из ответа Ответчика на обращение Истца следует, что нежилое помещение площадью 10,3 кв.м., указанное в приложении к Договору купли-продажи от 28.02.1998 № 111260 входит в состав нежилого помещения площадью 262,1 кв.м (антресоль, пом. 1, коми. 1 - 4; 1-й этаж, пом. I, коми. 1 - 18), находящегося в собственности РФ запись в ЕГРП от 15.05.2015 № 77-77- 12/012/2012-140), то есть помещение Истца относится к другому нежилому помещению, является его частью и принадлежит другому собственнику.

Помещение, проданное на аукционе Ответчиком Третьему лицу (1), имеет кадастровый номер 77:01:0004013:3650, а помещение, указанное Истцом, является частью объекта, имеющего кадастровый номер 77:01:0004013:3518.

Данный объект учтен МосгорБТИ с 18 марта 1984 года как помещение VI площадью 13,8 кв.м. (указанный с 1952-1984 как 10,3, но с тем же номером), а продавался Истцу объект в 1998 году с номером I и площадью 10,3 (изначальной и имеющий указанную площадь, схожую с объектом Третьего лица (1) в период 1952-1984, но измененную в 1984 и учитываемую вплоть до сегодняшнего дня, как 13,8, следовательно, на момент продажи так же имеющего площадь 13,8 и являющегося другим объектом).

Истцом в порядке ст. 65 АПК РФ не представлено доказательств, каким образом выкупленные лестничные клетки по Договору купли-продажи от 25 февраля 1998 года превратились в торговый зал и иных доказательств, связанных с идентичностью двух помещений.

Данные нежилые помещения являются разными объектами недвижимости, что подтверждается фактами, указанными выше, представленными доказательствами и отзывом Ответчика. Доказательств обратному Истцом не представлено.

Граждане, юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретенного от других лиц на основании сделок об отчуждении этого имущества, а также перешедшего по наследству или в порядке реорганизации (статья 218 ГК РФ).

В силу пункта 2 статьи 8 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

В силу ст. 1, Федерального закона РФ от «13» июля 2015 года за № 218-ФЗ (ред. от 01.07.2017) «О государственной регистрации недвижимости»: Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав).

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В силу ст. 302 ГК РФ, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

Таким образом, добросовестным приобретателем применительно к недвижимому имуществу в контексте п. 1 ст. 302 ГК РФ в его конституционно-правовом смысле в правовой системе РФ является приобретатель недвижимого имущества, право на которое подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом, если только из установленных судом обстоятельств дела с очевидностью не следует, что это лицо знало об отсутствии у отчуждателя права распоряжаться данным имуществом или, исходя из конкретных обстоятельств дела, не проявило должной разумной осторожности и осмотрительности, при которых могло узнать об отсутствии у отчуждателя такого права.

Соответственно, указанное законоположение в части, относящейся к понятию «добросовестный приобретатель», не может рассматриваться как неправомерно ограничивающее права, гарантированные Конституцией РФ, в том числе ее статьями 8 (часть 2), 19 (части 1 и 2), 34 (часть 1), 35 (части 1 и 2) и 55 (часть 3).

Однако у Третьего лица (1), не было никаких объективных и законных оснований сомневаться в наличии обременения в отношении спорного помещения, поскольку во всех официальных документах Ответчика и Третьего лица (2), был указан собственником Ответчик, обременению помещение не имело, было куплено на организованных торгах в форме аукциона.

По утверждению Истца им уплачивались налоги и иные платежи, имущество находится на балансе Истца.

Однако, Истцом не было представлено ни одного доказательства которое могло свидетельствовать о вышеизложенных доводах Истца.

Между тем, в силу ч. 1 ст. 165 АПК РФ установлено, что каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Согласно ч. 2 ст. 65 АПК РФ обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определяются арбитражным судом на основании требований и возражений лиц, участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами материального права.

Исходя, из представленных Истцом доказательств в материалы дела следует, что Распоряжение Комитетов по управлению имуществом Москвы было издано 27 октября 1997 года за № 2865 - р.

В свою очередь оплата помещения была произведена 03 октября 1997 года, что на 25 календарных дней раньше, чем указанное Распоряжение.

Соответственно данное платёжное поручение не подтверждает оплату помещения.

Так же Договор купли-продажи был заключен сторонами 25 февраля 1998 года. Сторонами договора являлись: ООО «Лесная-96» и Фонд имущества г. Москвы.

Однако согласно выписки из ЕГРЮЛ Истец в лице Общества с ограниченной ответственностью «Лесная - 99» был зарегистрирован 27 октября 1999 года, что позже на 18 месяцев и 2 дня, чем заключенный вышеуказанный Договор.

Вышеуказанные доводы подтверждаются так же Свидетельством о внесении записи в ЕГРЮЛ, предоставленным Истцом в материалы дела.

Соответственно, Истец не мог являться стороной Договора купли-продажи, так как на момент подписания вышеуказанного договора он не был создан.

Следовательно, не ясно, когда именно был заключен Договор и между какими лицами.

Так же Истцом в материалы дела был предоставлен отказ в регистрации права собственности выданный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (Третье лицо 2) от 04 декабря 2015 года за №77/012/056/2015-989.

Одним из оснований является недостаточная обоснованность заключенного Договора купли-продажи, который не подтверждён (так как для приобретения имущества требуется особый порядок - либо аукцион, конкурс либо Договор аренды с правом выкупа).

Документов, подтверждающих правомочие заключить Договор купли-продажи обеими сторонами Договора от 25 февраля 1999 года представлено не было.

Более того, по вышеуказанному Договору купли-продажи отчуждались помещения (лестничные клетки) площадью 10,3 кв.м. учтённые по итогам общей площади жилого дома по адресу: Садовая-Кудринская дом 21 А строение 2 (на момент рассмотрения спора - Садовая-Кудринская дом 21 А), описанные на основании выписки из технического паспорта МосгорБТИ по состоянию на 20 февраля 1996 года.

При запросах Третьего лица 2 отсутствовали сведения об объекте в соответствующих разделах Государственного кадастра недвижимости (ГКН).

Более того, в Договоре купли - продажи не указаны другие важные характеристики, конкретизирующие объект недвижимости, что препятствует реализации имущества и характеризует договор как незаключенный вследствие несогласования его предмета.

В силу п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Согласно части 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

По совокупности представленных в материалы дела доказательств, суд приходит к выводу об отклонении исковых требований, как документально не подтвержденных.

Расходы по оплате госпошлины относятся на Истца в порядке ст. 110 АПК РФ.

С учетом изложенного, на основании ст.ст. 1, 12, 209, 210, 212, 213, 218, 234 ГК РФ, руководствуясь ст.ст. 9, 65, 71, 75, 102, 110, 123, 156, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в арбитражный суд апелляционной инстанции.

Решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

По ходатайству указанных лиц копии решения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Судья:

В.Г.Дружинина