



**ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ  
АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной Сторожки, 12  
адрес веб-сайта: <http://9aas.arbitr.ru>

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**09АП-25398/2009-АК**

Город Москва  
22 декабря 2009 года

№А40-98182/09-149-661

Резолютивная часть постановления объявлена 17 декабря 2009 года  
Полный текст постановления изготовлен 22 декабря 2009 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:  
Председательствующего судьи **Попова В.И.**  
судей: **Бекетовой И.В. и Цымбаренко И.Б.**  
при ведении протокола секретарем судебного заседания **Титаренковым В.С.**,  
Рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу Управления  
Федеральной регистрационной службы по Москве на решение Арбитражного суда  
г.Москвы от 19.10.2009 по делу №А40-98182/09-149-661 судьи **Лукашовой О.В.**  
по заявлению ООО Фирма «Стройстарт»  
к Управлению Федеральной регистрационной службы по Москве  
третье лицо: Правовой кооператив «ПК Строитель»  
о признании недействительным решения об отказе в государственной регистрации,  
при участии:  
от заявителя: **Капустин И.А.** по дов. от 20.10.2009, паспорт 45 09 505986;  
от ответчика: **Атанов Д.Д.** по дов. от 24.11.2009 №29056/09, паспорт 45 00 658536;  
от третьего лица: **не явился, извещен;**

**У С Т А Н О В И Л:**

Решением от 19.10.2009 Арбитражный суд г.Москвы удовлетворил требования ООО Фирма «Стройстарт», признал недействительным решение Управления Федеральной регистрационной службы по Москве (далее – УФРС по Москве) от 19.06.2009 №11/055/2009-919 об отказе в государственной регистрации прекращения договора аренды на недвижимое имущество по адресу: г.Москва, ул.Рабочая, д.6, корп.1, а также обязал Управление Федеральной регистрационной службы по Москве внести в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) запись о прекращении ограничения (обременения) недвижимого имущества – нежилого помещения общей площадью 51,8 кв.м. с условным номером 156539, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Рабочая, д.6, корп.1, в пятидневный срок с даты вступления решения в законную силу.

Суд первой инстанции мотивировал свое решение тем, что оспариваемый ненормативный правовой акт вынесен с нарушением норм действующего

законодательства, а также нарушает права и законные интересы заявителя. По мнению суда, у регистрирующего органа отсутствовали правовые основания для отказа в государственной регистрации прекращения договора аренды, поскольку заявителем были представлены все необходимые для государственной регистрации документы.

С принятым решением не согласилось Управление Федеральной регистрационной службы по Москве и обратилось с апелляционной жалобой, в которой просит его отменить и принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований в полном объеме.

При этом податель жалобы ссылается на нарушение судом первой инстанции норм материального права. Указывает, что у ответчика отсутствовали основания, предусмотренные ст.17 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации прав), для проведения государственной регистрации прекращения ограничения (обременения) спорного недвижимого имущества, поскольку не были представлены доказательства прекращения договора аренды.

В отзыве на апелляционную жалобу ООО Фирма «Стройстарт» просит оставить решение суда первой инстанции без изменения, считая его законным и обоснованным, а апелляционную жалобу – без удовлетворения.

В обоснование указывает, что у ответчика отсутствовали правовые основания к отказу в государственной регистрации снятия ограничения (обременения) спорного недвижимого имущества, поскольку заявителем были представлены документы, необходимые и достаточные для проведения регистрационных действий. Ссылается на то, что срок действия договора аренды нежилого фонда от 16.05.2002 №1-587/02 к моменту регистрации права собственности Общества на объект недвижимого имущества истек, при этом на новый срок договор возобновлен не был.

Кроме того, заявитель просит апелляционный суд взыскать с ответчика стоимость расходов на оплату услуг представителя в размере 20 000 рублей, связанных с подготовкой отзыва на апелляционную жалобу и представлением интересов Общества в Девятом арбитражном апелляционном суде.

Отзыв на апелляционную жалобу от Правового кооператива «ПК Строитель» в суд не поступил.

Представитель Правового кооператива «ПК Строитель», надлежащим образом извещенного о месте и времени судебного разбирательства, в судебное заседание не явился, ходатайств об отложении судебного разбирательства не представил. В соответствии со ст.ст.123, 156 АПК РФ, при отсутствии возражений представителей явившихся сторон, дело рассмотрено в отсутствие представителя третьего лица.

В судебном заседании представитель ответчика поддержал доводы апелляционной жалобы, просил отменить решение суда первой инстанции, поскольку считает его незаконным и необоснованным по основаниям, изложенным в апелляционной жалобе, и принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Считает, что решение об отказе в государственной регистрации прекращения договора является законным и обоснованным. Пояснил, что Обществом не представлены документы, свидетельствующие о фактическом прекращении договора аренды недвижимого имущества.

Представитель заявителя в судебном заседании поддержал решение суда первой инстанции, с доводами апелляционной жалобы не согласился, считает жалобу необоснованной, просил решение суда первой инстанции оставить без изменения, а в удовлетворении апелляционной жалобы – отказать.

Считает, что решение регистрирующего органа об отказе в государственной регистрации прекращения договора аренды на недвижимое имущество является незаконным, необоснованным и нарушает законные права и интересы Общества. Указал,

что договор аренды нежилого фонда прекратил свое действие в связи с истечением срока действия данного договора.

Законность и обоснованность решения проверены в соответствии со ст.ст.266 и 268 АПК РФ. Суд апелляционной инстанции, выслушав объяснения представителей явившихся сторон, исследовав и оценив имеющиеся в материалах дела доказательства, доводы апелляционной жалобы и отзыва на нее, считает, что оснований для отмены или изменения судебного акта не имеется, исходя из следующего.

Как усматривается из фактических обстоятельств и материалов дела, ООО Фирма «Стройстарт» является собственником нежилого фонда (недвижимого имущества)– нежилого помещения общей площадью 51,8 кв.м. с условным номером 156539, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Рабочая, д.6, корп.1, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 23.01.2008 серия 77 АЖ №237439 (т.1 л.д.35).

Право собственности Общества на указанное недвижимое имущества было зарегистрировано на основании вступившего в законную силу решения Арбитражного суда г.Москвы от 10.09.2007 по делу №А40-25516/07-43-229.

Ранее 16.05.2002 между Департаментом государственного и муниципального имущества г.Москвы (в настоящее время– Департамент имущества г.Москвы) в лице Руководителя ГП ДЕЗ «Таганское» и Правовым кооперативом «ПК Строитель» был заключен договор на аренду нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности Москвы, №1-587/02.

Согласно настоящему договору третьему лицу в аренду передавалось недвижимое имущество общей площадью 51,8 кв.м., расположенное по адресу: г.Москва, ул.Рабочая, д.6, корп.1, для размещения офиса на срок с 17.07.2001 по 17.07.2006 (т.1 л.д.15-20).

13.02.2009 ООО Фирма «Стройстарт» обратилось в УФРС по Москве с заявлением вх.№77-77-11/055/2009-919 о государственной регистрации прекращения договора аренды на указанное недвижимое имущество.

19.05.2009 УФРС по Москве решением, оформленным уведомлением №11/055/2009-919, 920, приостановило государственную регистрацию прекращения договора аренды на основании п.1 ст. 19 Закона о государственной регистрации прав (т.1 л.д.115).

При этом ответчик указал, что в соответствии с п.2 ст.655 Гражданского кодекса РФ при прекращении договора аренды здания или сооружения арендованное здание или сооружение должно быть возвращено арендодателю по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами. Однако, по мнению госоргана, на государственную регистрацию не представлен ни один документ, который мог бы являться основанием для государственной регистрации прекращения договора аренды в соответствии с п.1 ст.17 Закона о государственной регистрации прав и указанной выше нормы, соответствующий также требованиям п.1 ст.18 упомянутого Закона.

Кроме того, в соответствии с п.4 ст.16 Закона о государственной регистрации прав на государственную регистрацию предоставляются нотариальные копии учредительных документов юридического лица. В соответствии с п.2 ст.16 названного Закона к заявлению о государственной регистрации должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения. Во исполнение указанных норм Закона и в целях проведения полноценной правовой экспертизы (п.1 ст.13 Закона) необходимо предоставить нотариальные копии учредительных документов сторон договора.

Во исполнение указанного решения заявлением от 22.05.2009 (т.1 л.д.114) Общество предоставило в Управление Федеральной регистрационной службы по Москве дополнительные документы.

Решением УФРС по Москве, оформленным сообщением от 19.06.2009 №11/055/2009-919, ответчик отказал в государственной регистрации прекращения договора аренды на недвижимое имущество, расположенное по адресу: г.Москва,

ул.Рабочая, д.6, корп.1, сославшись на абзац 10 пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в связи с тем, что Обществом не были представлены акт приема-передачи имущества либо соглашение о расторжении договора аренды, свидетельствующие о прекращении арендных отношений.

Указанные обстоятельства явились основанием для обращения заявителя в арбитражный суд.

Согласно пункту 4 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений и устанавливает их соответствие закону или иному нормативно-правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа, принявшего оспариваемый акт, а также устанавливает, нарушает ли оспариваемый акт, права и законные интересы заявителя, в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В силу пункта 5 данной нормы права, обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, возлагается на орган или лицо, которые приняли акт.

Рассмотрев спор повторно, в пределах установленных законом, апелляционный суд считает, что ответчик не доказал соответствие оспариваемого акта (решения) нормам законодательства, регулирующего спорные правоотношения, а, суд первой инстанции обоснованно указал на наличие необходимых условий, для удовлетворения заявленных требований.

Доводы апелляционной жалобы о нарушении судом первой инстанции норм материального права судебной коллегией признаются несостоятельными.

Как установлено в апелляционном суде, суд первой инстанции, оценив представленные сторонами доказательства, указанные выше, с учетом положений статей 64, 68, 71, 75 АПК РФ, а также, правильно применив нормы материального права, регулирующего возникший спор, сделал обоснованный вывод об отсутствии у ответчика правовых оснований для принятия оспариваемого решения.

В соответствии с абзацем 10 пункта 1 статьи 20 Закона о государственной регистрации прав в государственной регистрации прав может быть отказано в случае, если не представлены документы, необходимые в соответствии с настоящим Федеральным законом для государственной регистрации прав.

В рассматриваемом же случае, как усматривается из материалов дела и правомерно установлено судом первой инстанции, вопреки доводам жалобы, у ответчика отсутствовали правовые основания для отказа в государственной регистрации договора аренды, поскольку заявителем были представлены все необходимые для государственной регистрации документы.

Довод подателя жалобы о том, что Общество является надлежащим арендодателем по договору на аренду нежилого фонда от 16.05.2002 №1-587/02, который не прекратил свое действие, является несостоятельным.

Согласно ч.1 ст.610 Гражданского кодекса РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором.

В соответствии с п.2.1 договора на аренду нежилого фонда от 16.05.2002 №1-587/02 срок действия договора установлен до 17.07.2006.

Частью 2 статьи 621 Гражданского кодекса РФ, пунктом 2.3 названного договора предусмотрено, что при отсутствии возражений со стороны арендодателя договор считается возобновленным на неопределенный срок, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока действия договора.

Между тем, как видно из материалов дела и достоверно установлено судом первой инстанции, Правовой кооператив «ПК Строитель» ни во время действия, ни после истечения срока действия договора на аренду нежилого фонда от 16.05.2002 №1-587/02 нежилое помещение общей площадью 51,8 кв.м. с условным номером 156539, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Рабочая, д.6, корп.1, не занимал, не использовал, а также не вносил арендную плату за него.

При этом доказательств того, что третье лицо (арендатор) продолжало пользоваться спорным недвижимым имуществом после истечения срока действия договора, ответчиком не представлено.

Таким образом, учитывая изложенное, суд первой инстанции пришел к правильному выводу о прекращении действия договора на аренду нежилого фонда от 16.05.2002 №1-587/02 17.07.2006, в связи с истечением срока его действия. При этом на новый срок договор возобновлен не был.

Нельзя признать обоснованной ссылку ответчика на положения ст.655 Гражданского кодекса РФ, а именно, на непредставление регистрирующему органу акта, подтверждающего возврат помещения от арендатора в пользу арендодателя, поскольку, передача (в настоящем случае возврат) арендованного имущества является следствием прекращения договорных отношений, а не основанием при прекращении договора аренды.

Кроме того, права и обязанности арендодателя по вышеназванному договору к Обществу не перешли, так как срок действия договора к моменту государственной регистрации права собственности заявителя на спорный объект недвижимого имущества истек.

Согласно пункту 2 ст.17 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, за исключением указанных в пункте 1 данной статьи, если представленные им документы отвечают требованиям статьи 18 настоящего Федерального закона и если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

В рассматриваемом же случае, как следует из материалов дела и достоверно установлено судом первой инстанции, на государственную регистрацию договора на аренду нежилого фонда от 16.05.2002 №1-587/02 Обществом в УФРС по Москве был представлен полный комплект надлежащим образом оформленных документов, свидетельствующих о наличии у заявителя соответствующего права на данный объект недвижимости, что также подтверждается расписками в получении документов на государственную регистрацию от 22.05.2009 (т.1 л.д.101), от 21.04.2009 (т.1 л.д.118), от 11.03.2009 (т.1 л.д.128), от 13.02.2009 (т.1 л.д.130).

Таким образом, доводы регистрирующего органа об обратном и, соответственно, о правомерности отказа в государственной регистрации, являются несостоятельными.

Исходя из изложенного, суд апелляционной инстанции считает недоказанной ответчиком законность примененных оснований отказа в совершении регистрационных действий, указанных в абз.10 п.1 ст.20 Закона о государственной регистрации прав.

С учетом установленных по делу обстоятельств, судебная коллегия полагает, что суд первой инстанции пришел к правильному выводу о необходимости удовлетворения заявленных Обществом требований.

Апелляционный суд также полагает, что в данном случае права заявителя признаются нарушенными, ввиду ограничения прав собственника спорного недвижимого имущества.

Иные доводы, изложенные в апелляционной жалобе, в том числе, связанные с ошибочным толкованием норм материального права, признаются коллегией несостоятельными, не опровергают выводы суда первой инстанции и не свидетельствуют о наличии оснований для отмены принятого по делу судебного акта.

При таких данных, апелляционный суд считает решение суда по настоящему делу законным и обоснованным, поскольку оно принято по представленному и рассмотренному заявлению, с учетом фактических обстоятельств, материалов дела и действующего законодательства, в связи с чем, основания для удовлетворения апелляционной жалобы и отмены судебного акта отсутствуют.

В отзыве на апелляционную жалобу Общество просит апелляционный суд взыскать с ответчика стоимость расходов на оплату услуг представителя в размере 20 000 рублей, связанных с подготовкой отзыва на апелляционную жалобу и представлением интересов Общества в Девятом арбитражном апелляционном суде в рамках приложения №2 от 17.07.2009 к договору об оказании юридических услуг от 26.04.2007 №06/2007, заключенному между ООО Фирма «Стройстарт» и ООО «Юридическая фирма ЛАКОНИКА». В подтверждение заявителем были представлены копии счета №130 от 08.12.2009, платежного поручения №82 от 08.12.2009 и выписки банка за 09.12.2009.

На основании ст.110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

В силу ст.106 АПК РФ к судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, относятся денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, свидетелям, переводчикам, расходы, связанные с проведением осмотра доказательств на месте, расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), и другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела в арбитражном суде.

Согласно ч.2 ст.110 АПК РФ расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах.

Взыскание расходов на оплату услуг представителя, понесенных лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах является элементом судебного усмотрения и направлено на пресечение злоупотребления правом и недопущение взыскания несоразмерных нарушенному праву сумм.

При определении разумных пределов расходов на оплату услуг представителя могут приниматься во внимание, в частности: нормы расходов на служебные командировки, установленные правовыми актами; стоимость экономных транспортных услуг; время, которое мог бы затратить на подготовку материалов квалифицированный специалист; сложившаяся в регионе стоимость оплаты услуг адвокатов; имеющиеся сведения статистических органов о ценах на рынке юридических услуг; продолжительность рассмотрения и сложность дела (Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.08.2004 №82 «О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации»).

Согласно п.20 указанного Информационного письма, доказательства, подтверждающие разумность расходов на оплату услуг представителя, должна представить сторона, требующая возмещения указанных расходов (ст.65 АПК РФ).

Следовательно, необходимым условием для компенсации судебных издержек, понесенных стороной, в пользу которой принято судебное решение, является доказанность не только факта наличия соответствующих затрат, но и соответствие предъявленной к взысканию суммы таких расходов критерию разумности.

В рамках приложения №2 от 17.07.2009 к договору об оказании юридических услуг от 26.04.2007 №06/2007, заключенному между ООО Фирма «Стройстарт» и ООО «Юридическая фирма ЛАКОНИКА», юридическая помощь заявителю была оказана в виде подготовки отзыва на апелляционную жалобу и представления интересов Общества в судебном заседании Девятого арбитражного апелляционного суда, состоявшегося 17.12.2009, продолжительностью 25 минут.

Таким образом, принимая во внимание вышеизложенное, суд апелляционной инстанции считает возможным удовлетворить заявленное требование, снизив при этом сумму возмещения судебных расходов до 5 000 рублей.

Срок, предусмотренный ч.4 ст.198 АПК РФ заявителем в данном случае не пропущен, нарушений норм процессуального права, влекущих безусловную отмену судебного акта, судом не установлено.

Судебные расходы по уплате государственной пошлины по апелляционной жалобе подлежат распределению в соответствии со ст.110 АПК РФ и отнесению на ответчика, однако, последний от их уплаты освобожден.

На основании изложенного и, руководствуясь ст.ст. 48, 266, 268, 269, 271 АПК РФ, суд апелляционной инстанции

### **ПОСТАНОВИЛ:**

Произвести замену Управления Федеральной регистрационной службы по Москве на Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Решение Арбитражного суда г.Москвы от 19.10.2009 по делу №А40-98182/09-149-661 оставить без изменения, апелляционную жалобу- без удовлетворения.

Взыскать с Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в пользу ООО Фирма «Стройстарт» судебные расходы по оплате услуг представителя в размере 5000 (пять тысяч) рублей.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме в Федеральном арбитражном суде Московского округа.

Председательствующий судья:

В.И. Попов

Судьи:

И.В. Бекетова

И.Б. Цымбаренко