



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД  
127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12  
адрес электронной почты: [9aas.info@arbitr.ru](mailto:9aas.info@arbitr.ru)  
адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
№ 09АП-5659/2018

г. Москва  
22 марта 2018 года

Дело № А40-163695/2017

Резолютивная часть постановления объявлена 15 марта 2018 года  
Постановление изготовлено в полном объеме 22 марта 2018 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего судьи Мухина С.М.,  
судей: Вигдорчика Д.Г., Гармаева Б.П.,  
при ведении протокола секретарем судебного заседания Мамедовым Э.М.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу  
Международного Центра Рерихов (МОО)  
на решение Арбитражного суда г. Москвы от 12.12.2017 по делу № А40-163695/2017, принятое судьей Сизовой О.В. (84-1450)  
по заявлению: Международного Центра Рерихов (Международная общественная организация)  
к Управлению Росреестра по городу Москве  
третьи лица: 1. ФГБУ культуры «Государственный музей искусства народов Востока», 2. Министерство Культуры РФ, 3. Федеральное агентство по управлению государственным имуществом, 4. Департамент культурного наследия города Москвы, 5. Территориальное управление Росимущества в г. Москве  
о признании незаконным решения об отказе,  
при участии:  
от заявителя: Байда В.В. по доверенности от 24.10.2017, Лаврентьева А.Е. по доверенности от 11.01.2018 ;  
от заинтересованного лица: Алексеев М.В. по доверенности от 21.12.2017;  
от третьих лиц: 1. Морохина М.П. по доверенности от 08.12.2017, 2. не явился, извещен, 3. Робышев В.О. по доверенности от 10.01.2018, 4. Шастун А.В. по доверенности от 29.12.2017, 5. Носова О.Е. по доверенности от 27.12.2017

У С Т А Н О В И Л:

решением Арбитражного суда города Москвы от 12.12.2017, принятым по настоящему делу, отказано в удовлетворении требований Международной общественной организации Международного Центра Рерихов (далее – МЦР, заявитель) о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление Росреестра по Москве, Управление) об отказе во внесении сведений в ЕГРН о раннее учтенном объекте

недвижимости в отношении технического подвала площадью 123, 8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Малый Знаменский пер., д.3/5 стр.4, по заявлению от 26.05.2017 № 77-0-1-22/3002/2017-2891, выраженное в уведомлении от 02.06.2017 № 77/17/40476 и обязанности внести сведения.

Не согласившись с решением суда первой инстанции, заявитель в апелляционной жалобе просит его отменить, считая, что судом неправильно установлены обстоятельства, имеющие значение для дела. В судебном заседании представители поддержали доводы жалобы.

В судебное заседание не явились представитель третьего лица - Министерство Культуры РФ, в связи с чем, при отсутствии возражений лиц, участвующих в деле, спор рассмотрен в порядке ст. ст. 121, 123, 156 АПК РФ.

Представители Управления и третьих лиц возражали против удовлетворения жалобы по доводам отзыва - ФГБУ культуры «Государственный музей искусства народов Востока», считают решение суда первой инстанции законным и обоснованным.

Девятый арбитражный апелляционный суд, проверив законность и обоснованность решения в соответствии со ст. ст. 266 и 268 АПК РФ с учетом исследованных доказательств по делу, доводов апелляционной жалобы и отзыва на нее, не находит оснований для отмены судебного акта.

Как следует из материалов дела и достоверно установлено судом первой инстанции, 26.05.2017 от МОО «Международный центр Рерихов» поступило заявление о государственном кадастровом учете (вх. №77-0-1-22/3002/2017-2891).

В качестве оснований для государственного кадастрового учета представлены: Договор аренды земельного участка от 08.08.1996 №М-01-0063 68 (с дополнительными соглашениями); акт рабочей комиссии от 24.10.2012; разрешение от 20.12.2011; разрешение от 31.12.2011 Москомнаследие; письмо от 15.06.2012; рабочий проект от 26.05.2017.

Решением от 02.06.2017 Управление уведомило Заявителя об отказе в государственном кадастровом учете в соответствии с п. 3 ч. 8 ст. 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о недвижимости): сведения об объекте недвижимости содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Указанные обстоятельства явились основанием для обращения общества с настоящим заявлением в арбитражный суд.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции, с учетом положений ст. ст. 4, 198, 200 АПК РФ, а также с учетом совместного постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ и Пленума Верховного Суда РФ от 01.07.1996 N 6/8, правомерно исходил из нижеследующего.

В порядке, определенном ч. 3 ст. 3, п. 3 ч. 1 ст. 29 Закона о недвижимости, регистрирующим органом осуществляется правовая экспертиза представленных на государственную регистрацию документов, устанавливается отсутствие противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа в государственной регистрации прав или ее приостановления.

Проводимая правовая экспертиза документов - это изучение представленных для государственной регистрации документов в целях установления юридического факта, являющегося бесспорным основанием для возникновения, наличия, перехода, прекращения или обременения (ограничения) прав на недвижимое имущество.

Такие документы должны содержать бесспорные сведения, позволяющие однозначно истолковать содержащуюся в них информацию.

Правоустанавливающий документ должен быть исчерпывающим в определении прав лица на объект, должен быть достаточным основанием для возникновения соответствующего права.

Согласно обращению заявлено внесение в Единый государственный реестра недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

Частью 3 статьи 45 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре, с 01.01.2017 «О кадастровой деятельности») установлено, что в срок до 1 января 2013 года органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации передают в органы кадастрового учета по месту расположения соответствующих объектов недвижимости в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, заверенные уполномоченными должностными лицами органов и организаций по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации копии технических паспортов соответствующих зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

Сведения, переданные надлежащим образом, включены в ЕГРН.

Судом установлено, что при обращении к данным ЕГРН было установлено, что объект недвижимости (нежилое здание) по адресу: г. Москва, пер. Малый Знаменский, д. 3/5, стр. 4 общей площадью 1923,4 кв. м в настоящее время учтен в составе сведений ЕГРН.

Указанному объекту присвоен кадастровый номер 77:01:0001018:1059.

Таким образом, осуществить повторный учет объекта (объектов) недвижимости, в качестве ранее учтенного, не представляется возможным.

20.01.2015 Правительством Москвы принято постановление № 23-ПП «О признании утратившим силу постановления Правительства Москвы от 03 октября 1995 г. №812 «О передаче в долгосрочную аренду Международному Центру Рерихов памятника истории и культуры «Усадьба Лопухиных по Малому Знаменскому пер. 3/5».

20.10.2015 Правительством Москвы принято распоряжение № 614-РП «О передаче в собственность Российской Федерации зданий, принадлежащих на праве собственности городу Москве».

11.11.2015 Федеральное агентство по управлению государственным имуществом приняло Распоряжение № 1287 «О безвозмездной передаче в собственность Российской Федерации недвижимого имущества, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации - города Москвы, и закреплении его на праве оперативного управления за федеральным государственным бюджетным учреждением культуры «Государственный музей искусства народов Востока».

20.01.2016 Правительством Москвы принято Распоряжение №18-РП «О признании утратившим силу распоряжения Правительства Москвы от 21 августа 2014 г. №452-РП «О передаче в безвозмездное пользование Международной общественной организации «Международный Центр Рерихов» нежилых зданий по адресам: г. Москва, пер. Малый Знаменский, д.3/5, строения 4 и 7».

28.04.2017 в ЕГРН внесены сведения о расторжении Договора аренды земельного участка (кадастровый номер 77:01:0001018:5) с МОО «Международный центр Рерихов».

03.05.2017 Распоряжением ТУ Росимущества № 434 в городе Москве «О предоставлении участка, находящегося в федеральной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование федеральному государственному бюджетному учреждению культуры «Государственный музей искусства народов Востока» Земельный участок предоставлен заявителю.

15.05.2017 в ЕГРН внесены сведения о праве постоянного (бессрочного) пользования ФГБУК «Государственный музей искусства народов Востока».

Собственником земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001018:5 и Строений № 4, 5 и 7 (далее - Строения), расположенных по адресу: Москва, Малый Знаменский пер., вл. 3, является Российская Федерация.

Здание, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Малый Знаменский, д. 3/5, стр. 4, является объектом культурного наследия федерального значения «Дом XVIII в., с палатами XVII в. «Главный дом».

В отношении данного здания Приказом №124 от 26.02.2016 утверждено охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Дом XVIII в., с палатами XVII в. «Главный дом» по адресу: Москва, пер. Малый Знаменский, д.3/5, стр.4».

Особенности владения, пользования, распоряжения объектами культурного наследия, включенными в реестр, и выявленным объектом культурного наследия регулируются гражданским законодательством, градостроительным законодательством РФ, земельным законодательством, Федеральным законом РФ от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Приказом Росохранкультуры № 257 от 21.04.2011 «Об утверждении правовых режимов использования земельных участков в границах территорий объектов культурного наследия федерального значения, расположенных в городе Москве в пределах Садового кольца».

Здание по адресу: Москва, пер. Малый Знаменский, д.3/5, стр.4 расположено на территории объединенной охранной зоны №8, утвержденной Постановлениями Правительства Москвы от 16.12.1997 №88, от 15.11.2011 № 541-ПП.

С 03.10.2016 вступил в силу Федеральный закон от 05.04.2016 N 95-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и ст. 15 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости» (действовавшего до 01.01.2017), который ввел понятие защитных зон объектов культурного наследия.

Ст. 32 Закона о недвижимости также предусматривает внесение таких сведений в ЕГРН.

В границах таких зон запрещается строительство объектов капитального строительства и их реконструкции, связанная с изменением параметров: высоты, количества этажей, площади.

В границах защитных зон возможно только строительство и реконструкция линейных объектов.

В соответствии с п.2 ст. 55 ГрК РФ выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется органом, выдавшим разрешение на строительство.

Частью 2 ст. 45 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ определены органы власти, осуществляющие выдачу задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, согласование проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, в отношении объектов культурного наследия в зависимости от их значения (федеральный, региональный, муниципальный).

При этом порядок подготовки и согласования проектной документации на работы по сохранению объектов культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия, порядок утверждения формы разрешения и выдачи разрешения на проведение работ, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия, определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации (ч. 4 ст. 45 Закона №73-ФЗ).

Акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия выдается соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, выдавшим разрешение на проведение указанных работ (часть 9 статьи 45 Закона №73-ФЗ) и в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия изменились, а именно: площадь, количество помещений, его частей и качество инженерно-технического обеспечения.

Акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия является одним из документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на ввод такого объекта в эксплуатацию в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 5.4.10.1 Положения о Министерстве культуры Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 20.07.2011 № 590, Минкультуры России в силу своих полномочий осуществляет государственный контроль и надзор за сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия.

В силу ч. 2 ст. 45 Закона № 73-ФЗ в отношении объектов культурного наследия федерального значения, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации федеральным органом охраны объектов культурного наследия, разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, согласование проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия является Министерство культуры Российской Федерации.

Согласно ч. 10 ст. 40 Закона о недвижимости государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости.

Как правомерно указано судом, в рассматриваемом деле, надлежащие документы, выданные уполномоченными органами заявителем не представлены, поскольку представленные акт рабочей комиссии от 24.10.2012; разрешение от 20.12.2011; разрешение от 31.12.2011 Москомнаследия свидетельствуют о выполнении работ в отношении существующего здания с адресным ориентиром: Москва, М.Знаменский пер., д.3/5, стр. 4, то есть в отношении здания, кадастровый учет которого уже осуществлен.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию на самостоятельный объект Заявителем не представлено.

Согласно п.1 статьи 25.3 Закона о регистрации, основанием для государственной регистрации права собственности на создаваемый или созданный объект недвижимого имущества, если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдача разрешения на строительство, являются документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание и правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества.

Документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимого имущества в случае, если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации выдача разрешения на строительство и содержащим описание такого объекта недвижимого имущества, является декларация о таком объекте недвижимого имущества (п. 3 ст. 25.3 Закона о регистрации).

Права на недвижимость возникают с момента их регистрации, а недвижимым имуществом является имущество, которое прочно связано с землей и его перемещение без соразмерного нанесения ущерба его назначению невозможно. К недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр, здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, объекты незавершенного строительства.

Не подлежат государственной регистрации права на объекты вспомогательного назначения. Данные объекты выполняют лишь обслуживающую функцию по отношению к соответствующему земельному участку и находящимся на нем зданиям. Они не имеют самостоятельного хозяйственного назначения и не являются отдельным объектом гражданского оборота.

Эта правовая позиция подтверждается судебной практикой, в частности, Постановлением Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13, в соответствии с которым в связи с отсутствием у объекта вспомогательного назначения качеств самостоятельного объекта недвижимости право собственности на него не подлежит регистрации независимо от его физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь этого сооружения с соответствующим земельным участком.

Объекты вспомогательного назначения не могут самостоятельно эксплуатироваться и использоваться по целевому назначению при осуществлении коммерческой деятельности отдельно от главной вещи. При этом не важно, являются ли объекты вспомогательного назначения объектами капитального строительства или нет, потому что понятие «объект капитального строительства», используемое в нормах градостроительного законодательства, не тождественно понятию «объект недвижимости», т. к. имеет иную отраслевую принадлежность, объем и содержание.

Вопреки доводу жалобы, наличие технического паспорта и постановки на кадастровый учет объекта не может безусловно свидетельствовать о том, что объект имеет самостоятельное хозяйственное назначение и не выполняет обслуживающую функцию по отношению к другому объекту.

МЦР не предоставил в материалы арбитражного дела ни одного из вышеперечисленных и необходимых для государственной регистрации права собственности объекта недвижимого имущества доказательств,

На основании изложенного, фактически установленные обстоятельства дела не позволяют апелляционной коллегии сделать вывод о наличии совокупности оснований, предусмотренных статьей 13 ГК РФ и ч. 1 ст. 198 АПК РФ, которые одновременно необходимы для признания оспариваемого ненормативного правового акта органа государственной власти недействительным.

Нарушений норм процессуального права, предусмотренных ч. 4 ст. 270 АПК РФ и влекущих безусловную отмену судебного акта, коллегией не установлено.

Расходы по уплате государственной пошлины по апелляционной жалобе относятся на ее подателя.

Руководствуясь ст. ст. 266, 268, 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Девятый арбитражный апелляционный суд

#### ПО С Т А Н О В И Л:

решение Арбитражного суда г.Москвы от 12.12.2017 по делу № А40-163695/2017 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья:

С.М. Мухин

Судьи:

Д.Г. Вигдорчик

Б.П. Гармаев