



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. им. 7-ой Гвардейской Дивизии, д. 2, Волгоград, 400005

<http://volgograd.arbitr.ru> телефон: (8442) 23-00-78 Факс: (8442) 24-04-60

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Волгоград

Дело № А12-21034/2013

«01» ноября 2013 года

Резолютивная часть решения объявлена 29.10.2013г., полный текст решения изготовлен 01.11.2013г.

Арбитражный суд Волгоградской области в составе судьи Кулик Инны Васильевны, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Першаковой Н.А., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению Областной общественной организации «Волгоградский центр защиты и развития бизнеса «Дело» (ОГРН 1083400007668, ИНН 3444162150) к Волгоградской областной административной комиссии об оспаривании постановления по делу об административном правонарушении, с привлечением к участию в деле в качестве заинтересованных лиц: Прокуратура Ворошиловского района города Волгограда, Аппарат Губернатора и Правительства Волгоградской области

при участии в судебном заседании:

от заявителя – Макевнина Э.В. представитель по доверенности от 08.10.2012г.,

от административного органа – Зязин М.Н. представитель по доверенности от 11.07.2013г.,

от прокуратуры - Сапова А.В. старший помощник прокурора отдела по обеспечению участия прокуроров в арбитражном процессе, служебное удостоверение;

от Аппарата Губернатора и Правительства Волгоградской области – Сычев Д.В. представитель по доверенности № 132 от 06.12.2012г.,

УСТАНОВИЛ:

Областная общественная организация «Волгоградский центр защиты и развития бизнеса «Дело» (далее – заявитель, общественная организация) обратилась в Арбитражный суд Волгоградской области с заявлением к Волгоградской областной административной комиссии (далее – административный орган) о признании незаконным

и отмене постановления Волгоградской областной административной комиссии по делу об административном правонарушении № 01-13/79 от 01.08.2013г. о привлечении Областной общественной организации «Волгоградский центр защиты и развития бизнеса «Дело» к административной ответственности по части 2 статьи 5.3 Кодекса Волгоградской области об административной ответственности в виде штрафа в размере 20 000 рублей.

К участию в деле в качестве заинтересованных лиц судом привлечены: Прокуратура Ворошиловского района города Волгограда, Аппарат Губернатора и Правительства Волгоградской области.

Заявитель требования поддерживает, просит признать незаконным и отменить постановление по делу об административном правонарушении.

Заявленные требования мотивированы отсутствием состава административного правонарушения и вины общественной организации в его совершении.

Административный орган, прокуратура, Аппарат Губернатора и Правительства Волгоградской области заявленные требования считают необоснованными и не подлежащими удовлетворению по основаниям, изложенным в отзыве.

Рассмотрев материалы дела, исследовав доказательства, арбитражный суд усматривает основания для признания незаконным и отмены постановления по делу об административном правонарушении.

Как следует из материалов дела, 14.06.2013г. и.о. прокурора Ворошиловского района г.Волгограда в отношении общественной организации возбуждено дело об административном правонарушении по части 2 статьи 5.3 Кодекса Волгоградской области об административной ответственности за использование находящегося в собственности Волгоградской области объекта нежилого фонда без надлежаще оформленных документов.

Проверкой, проведенной прокуратурой Ворошиловского района г. Волгограда установлено, что по договору от 01.11.2012 № 048/565/16 Волгоградское областное государственное унитарное предприятие «Волгоградоблтехинвентаризация» передало, а Общественная организация приняла во временное пользование нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Волгоград, ул. 7-й Гвардейской, д. 12, общей площадью 122, 1 кв.м. Передача помещений оформлена соответствующим актом от 01.11.2012 г. В соответствии с пунктом 1.3 договора срок договора установлен 5 лет - с 01.11.2012 по 01.11.2017.

Пунктом 2.2.16 вышеуказанного договора на арендатора - Общественную организацию возложена обязанность зарегистрировать договор аренды в Управлении

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Волгоградской области.

В период времени с 01.11.2012 г. по 14.06.2013 г. Общественной организацией не зарегистрирован в установленном законодательстве порядке договор аренды от №048/565/16.

В связи с чем, руководствуясь статьями 434,631 Гражданского кодекса Российской Федерации, положениями Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ, прокуратура пришла к выводу о наличии в действиях общественной организации состава административного правонарушения, предусмотренного ч.2 ст.5.3 Кодекса Волгоградской области об административной ответственности.

Постановлением Волгоградской областной административной комиссии № 01-13/79 от 01.08.2013г. Областная общественная организация «Волгоградский центр защиты и развития бизнеса «Дело» признана виновной в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 5.3 Кодекса Волгоградской области об административной ответственности и в виде штрафа в размере 20 000 рублей с назначением административного наказания в виде штрафа в размере 20 000 рублей.

Не согласившись с вынесенным постановлением, общественная организация обратилась с настоящим заявлением в Арбитражный суд. Процессуальный срок на обжалование заявителем не пропущен.

Удовлетворяя заявленные требования, суд руководствовался следующим.

В соответствии с пунктами 6 и 7 статьи 210 АПК РФ, при рассмотрении дела об оспаривании решения административного органа о привлечении к административной ответственности арбитражный суд в судебном заседании проверяет законность и обоснованность оспариваемого решения, устанавливает наличие соответствующих полномочий административного органа, принявшего оспариваемое решение, устанавливает, имелись ли законные основания для привлечения к административной ответственности, соблюден ли установленный порядок привлечения к ответственности, не истекли ли сроки давности привлечения к административной ответственности, а также иные обстоятельства, имеющие значение для дела. При рассмотрении дела об оспаривании решения административного органа арбитражный суд не связан доводами, содержащимися в заявлении, и проверяет оспариваемое решение в полном объеме.

Процессуальных нарушений порядка привлечения общественной организации к административной ответственности не допущено.

В соответствии с требованиями статей 1.5, 1.6 КоАП РФ, лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина.

Лицо, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, считается невиновным, пока его вина не будет доказана в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом, и установлена вступившим в законную силу постановлением судьи, органа, должностного лица, рассмотревших дело.

При этом лицо, привлекаемое к административной ответственности, не обязано доказывать свою невиновность, за исключением случаев, предусмотренных примечанием к настоящей статье.

Неустранимые сомнения в виновности лица, привлекаемого к административной ответственности, толкуются в пользу этого лица.

В соответствии с частью 2 статьи 5.3 Кодекса Волгоградской области об административной ответственности предусмотрена административная ответственность юридических лиц в виде штрафа в размере от двадцати до тридцати тысяч рублей за использование находящегося в собственности Волгоградской области объекта нежилого фонда без надлежаще оформленных документов.

Судом установлено, что на основании распоряжения Комитета по управлению государственным имуществом администрации Волгоградской области № 714р от 20.04.2010г. в ЕГРП за ВО ГУП «Волгоградоблтехинвентаризация» на праве хозяйственного ведения зарегистрировано недвижимое имущество – встроенное нежилое помещение, общей площадью 122,1 кв.м. по адресу: г. Волгоград, ул. 7-й Гвардейской, 12.

С согласия собственника – Мингосимущества Волгоградской области (письмо от 10.10.2012г.) предприятие заключило договор о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося государственной собственностью Волгоградской области, закрепленного на праве хозяйственного ведения, от 01.11.2012г. № 048/565/15 с общественной организацией.

Согласно договору от 01.11.2012 № 048/565/16 Волгоградское областное государственное унитарное предприятие «Волгоградоблтехинвентаризация» передало, а Общественная организация приняла во временное пользование нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Волгоград, ул. 7-й Гвардейской, д. 12, общей площадью 122, 1 кв.м.

Передача помещений оформлена соответствующим актом от 01.11.2012 г. В соответствии с пунктом 1.3 договора срок договора установлен 5 лет - с 01.11.2012 по 01.11.2017.

Пунктом 2.2.16 вышеуказанного договора на арендатора - Общественную организацию возложена обязанность зарегистрировать договор аренды в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Волгоградской области.

В период времени с 01.11.2012 г. по 14.06.2013 г. Общественной организацией не была осуществлена регистрации договора аренды от 01.11.2012 № 046/565/16.

Фактически указанный договор аренды зарегистрирован 12.07.2013г.

Между тем, проанализировав обстоятельства дела, суд считает, что в действиях (бездействии) общества отсутствует состав административного правонарушения, предусмотренного ч.2 ст.5.3 Кодекса Волгоградской области об административной ответственности.

В соответствии со статьей 434 ГК РФ договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма.

Согласно статьи 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения заключается письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность. Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В п.1 ст.2 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» под государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним понимается юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В соответствии с п.1 ст.4 Федерального закона №122-ФЗ государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации

ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда.

Пунктом 1 ст. 16 Федерального закона 122-ФЗ установлено, что государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом.

В соответствии со статьей 26 ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ государственная регистрации аренды недвижимого имущества проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества. С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества.

Согласно положениям п.2 ст. 13 Федерального закона №122-ФЗ государственная регистрация ограничений (обременений) права собственности и иных вещных прав правами третьих лиц может проводиться по инициативе правообладателей или приобретающих указанные права лиц. Если ограничение (обременение) регистрируется не правообладателем, его регистрация проводится по правилам, предусмотренным ст.16 Федерального закона №122-ФЗ для регистрации договоров и сделок, при обязательном уведомлении правообладателя (правообладателей) о зарегистрированном ограничении (обременении).

Согласно п.1 ст. 14 Федерального закона №122-ФЗ проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки.

Между тем, в действующем федеральном законодательстве не предусмотрены сроки для обращения уполномоченных лиц в регистрирующий орган о регистрации договора аренды.

Также не установлено нормативных требований на уровне субъекта Российской Федерации по осуществлению в определенный срок государственной регистрации договоров аренды, заключенных в отношении недвижимого имущества Волгоградской области.

Поэтому отсутствие законодательно установленных сроков, в течение которых субъекту правоотношений необходимо осуществить государственную регистрацию долгосрочного договора аренды, фактически означает, что субъект правоотношений может подать документы на государственную регистрацию в пределах срока действия данного договора, в данном случае до 01.11.2017 г.

В соответствии с п. 3 ст. 13 Закона №122-ФЗ государственная регистрация проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.

Таким образом, месячный срок, отнесенный данной нормой к порядку государственной регистрации, установлен только для органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество.

Законодательство, установив обязательность государственной регистрации договора аренды недвижимости при сроке аренды свыше одного года, не установило сроки, в течение которого это надо сделать. Следовательно, арендатор или иной пользователь не может быть привлечен к административной ответственности по п.2 ст. 5.3 Кодекса Волгоградской области об административной ответственности.

Доводы административного органа о том, что в силу условий договора обязанность по инициированию государственной регистрации договора аренды возложена на общественную организацию (арендатора), которую арендатор не исполнил в установленный в договоре срок, не подтверждают состав вменяемого правонарушения.

Бездействие по неисполнению условий договора, если одна из Сторон сделки явно уклоняется от государственной регистрации, подлежит рассмотрению в гражданско-правовом порядке.

При этом установленный в договоре аренды срок (не более трех месяцев) для регистрации договора аренды в Управлении Росреестра по Волгоградской области (п.2.2.16) является лишь гражданско-правовым обязательством стороны договора (арендатора). Неисполнение договора, в указанной части, не может служить основанием для привлечения арендатора к административной ответственности по ч.2 ст.5.3 Кодекса.

Кроме того, отсутствие государственной регистрации договора аренды не исключает право арендатора на использование арендуемого имущества, относящегося к собственности Волгоградской области.

При этом судом учитывается, что отсутствие государственной регистрации договора аренды нельзя приравнять к использованию арендуемого имущества без надлежаще оформленных документов, при наличии оформленного и подписанного сторонами договора аренды (в т.ч. акта приема-передачи) и согласия собственника имущества на передачу объекта в аренду.

Кроме того, как следует из оспариваемого постановления, заявителю вменяется в вину небрежное отношение и эпизодический характер по государственной регистрации договора аренды, что также не соответствует обстоятельствам дела, т.к. 24.12.2012 г. в адрес ВОГУП «Волгоградоблтехинвентаризация» было направлено заявление с просьбой

продлить срок, предусмотренный условиями договора для его осуществления государственной регистрации.

В январе 2013 г. общественной была произведена оплата госпошлины за регистрацию, было подано заявление на регистрацию и получен отказ по причине его не прошивки и скрепления печатью. Договор аренды был возвращен в адрес арендодателя для оформления в надлежащем виде с его стороны.

Материалами дела подтверждается, что в период срока действия договора, общественной организацией были приняты меры к осуществлению государственной регистрации договора аренды.

При таких обстоятельствах, суд полагает, что оспариваемое постановление вынесено при неполном, поверхностном исследовании обстоятельств дела; административным органом не представлено доказательств, подтверждающих наличие состава административного правонарушения, предусмотренного ч.2 ст.5.3 Кодекса Волгоградской области об административной ответственности, и вины общественной организации в его совершении.

Удовлетворяя заявленные требования общественной организации, суд также учитывает, что действующим федеральным законодательством об административных правонарушениях, а именно статьей 19.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, предусмотрена административная ответственность за несоблюдение установленного порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно части 1 статьи 1.1 КоАП РФ законодательство об административных правонарушениях состоит из настоящего Кодекса и принимаемых в соответствии с ним законов субъектов Российской Федерации об административных правонарушениях.

В соответствии с пунктом «к» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации административное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации в силу ст.72 Конституции Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам, принятым по вопросам совместного ведения, в том числе КоАП РФ.

Следовательно, административная ответственность может быть предусмотрена законом субъекта Российской Федерации только в случае, если она не предусмотрена Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Таким образом, правовых оснований для привлечения общественной организации к административной ответственности на основании ч.2 ст.5.3 Кодекса Волгоградской области об административной ответственности, у административного органа не имелось.

Руководствуясь статьями 167-170, 211 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

Признать незаконным и отменить постановление Волгоградской областной административной комиссии по делу об административном правонарушении № 01-13/79 от 01.08.2013г. о привлечении Областной общественной организации «Волгоградский центр защиты и развития бизнеса «Дело» (ОГРН 1083400007668, ИНН 3444162150) к административной ответственности по части 2 статьи 5.3 Кодекса Волгоградской области об административной ответственности в виде штрафа в размере 20 000 рублей.

Решение может быть обжаловано в десятидневный срок со дня принятия в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд, через Арбитражный суд Волгоградской области.

Судья

И.В. Кулик