



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КУРСКОЙ ОБЛАСТИ
г. Курск, ул. К. Маркса, д. 25
<http://www.kursk.arbitr.ru>; e-mail: info@kursk.arbitr.ru

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Курск

22 июля 2015 года

Дело № А35-428/2015

Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 15.07.2015. Полный текст решения изготовлен 22.07.2015.

Арбитражный суд Курской области в составе судьи Силаковой О.Н., при ведении протокола помощником судьи Дрючиной Л.В., рассмотрел в открытом судебном заседании дело по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью «Здравушка+»

к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области

о признании незаконным пунктов 1, 3 и 4 отказа в государственной регистрации договора аренды от 01.12.2011 №4519 с дополнительными соглашениями от 27.12.2012 и 15.07.2013, заключенного между ООО «Здравушка+» и Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Курска, выраженного в письме от 24.09.2013 №01/047/2013-428,

об обязанности зарегистрировать договор аренды от 01.12.2011 №4519 с дополнительными соглашениями от 27.12.2012 и 15.07.2013, заключенный между ООО «Здравушка+» и Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Курска,

третье лицо: Комитет по управлению муниципальным имуществом города Курска

при участии в судебном заседании:

от заявителя: Егоров А.А. – представитель по доверенности от 25.01.2015г.

от заинтересованного лица: Борзенков Р.Э. – представитель по доверенности от 14.04.2015 № 118;

от третьего лица: не явился, извещен надлежащим образом.

Общество с ограниченной ответственностью «Здравушка+» (далее – ООО «Здравушка+») обратилось в арбитражный суд с заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области (далее – Управление Росреестра по Курской области) о признании незаконным отказа в государственной регистрации договора аренды от 01.12.2011 №4519 с дополнительными соглашениями от 27.12.2012 и 15.07.2013, заключенного между ООО «Здравушка+» и Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Курска, выраженного в письме от 24.09.2013 №01/047/2013-428,

об обязанности заинтересованное лицо зарегистрировать договор аренды от 01.12.2011 №4519 с дополнительными соглашениями от 27.12.2012 и 15.07.2013, заключенный между ООО «Здравушка+» и Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Курска.

Одновременно ООО «Здравушка+» заявило доводы в обоснование соблюдения срока для обращения в арбитражный суд с настоящим заявлением, которые расценены судом как ходатайство о восстановлении пропущенного срока.

В ходе судебного разбирательства заявитель письменно уточнил заявленные требования и просил признать незаконными пункты 1, 3 и 4 отказа в государственной регистрации договора аренды от 01.12.2011 №4519 с дополнительными соглашениями от 27.12.2012 и 15.07.2013, заключенного между ООО «Здравушка+» и Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Курска, выраженного в письме от 24.09.2013 №01/047/2013-428,

обязать зарегистрировать договор аренды от 01.12.2011 №4519 с дополнительными соглашениями от 27.12.2012 и 15.07.2013, заключенный между ООО «Здравушка+» и Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Курска.

Уточнение заявленных требований принято судом.

В обоснование заявленных требований заявитель ссылаясь на то, что у Управления Росреестра по Курской области отсутствовали правовые и фактические основания для отказа в государственной регистрации договора аренды от 01.12.2011 №4519 и дополнительных соглашений к нему от 27.12.2012 и 15.07.2013.

Представители заинтересованного лица и третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом.

Управление Росреестра по Курской области в письменном отзыве требования отклонило, ссылаясь на то, что с заявлением о государственной регистрации обратилось ненадлежащее лицо, не являющееся стороной договора аренды; на наличие противоречий между заявленными к государственной регистрации правами и уже зарегистрированными правами. Управление также ссылаясь на непредставление доказательств получения муниципальной преференции при заключении дополнительных соглашений, а также на то обстоятельство, что многоквартирный дом №76 по улице Дзержинского признан аварийным.

Комитет по управлению муниципальным имуществом города Курска, привлеченный к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, представил письменное мнение по делу, в котором поддержала позицию заявителя.

Выслушав явившихся в заседание представителей лиц, участвующих в деле, и изучив материалы дела, арбитражный суд установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Здравушка+», расположено по адресу: 305000, Курская область, город Курск, улица

Чумаковская, дом 3, офис 3, зарегистрировано в качестве юридического лица 13.05.2009, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за ОГРН 1094632005269, ИНН 4632108060.

01.08.2013 муниципальное образование «город Курск» обратилось в Управление Росреестра по Курской области с заявлением о государственной регистрации договора аренды от 01.12.2011 №4519 с дополнительными соглашениями от 27.12.2012 и 15.07.2013, заключенного между ООО «Здравушка+» и Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Курска.

20.08.2013 Управлением Росреестра по Курской области было принято решение о приостановлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с наличием причин, препятствующих государственной регистрации договора аренды, изложенное в уведомлении от 20.08.2013 №01/047/2013-428.

24.09.2013 Управлением Росреестра по Курской области было принято решение об отказе в государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним, на основании абз. 3, 10, 11 п.1 ст.20 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ, изложенное в сообщении от 24.09.2013 №01/047/2013-428.

Комитет по управлению муниципальным имуществом города Курска в письме от 10.12.2014 №7331/07.01-14 (т.1 л.д.34) сообщил ООО «Здравушка+» о том, что договор аренды муниципального нежилого фонда города Курска от 01.12.2011 №4519 и дополнительные соглашения к нему в Управление Росреестра по Курской области не зарегистрированы в связи с отказом от регистрации, с приложением копии сообщения об отказе в государственной регистрации от 24.09.2013 №01/047/2013-428.

Не согласившись с данным отказом, ООО «Здравушка+» обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании отказа в государственной регистрации, изложенного в сообщении от 24.09.2013 №01/047/2013-428, в

оспариваемой части незаконным и обязанности осуществить государственную регистрацию права.

Относительно ходатайства заявителя о восстановлении пропущенного срока для обращения в арбитражный суд, суд принимает во внимание следующее.

В соответствии с ч.4 ст.198 АПК РФ заявление может быть подано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня, когда гражданину, организации стало известно о нарушении их прав и законных интересов, если иное не установлено федеральным законом. Пропущенный по уважительной причине срок подачи заявления может быть восстановлен судом.

Положения части 4 статьи 198 АПК РФ связывают исчисление срока для обращения в арбитражный суд не с датой принятия оспариваемого решения, а с датой, когда заявителю стало известно о нарушении его прав и законных интересов.

Как следует из письменных пояснений заявителя об оспариваемом решении от 24.09.2013 №01/047/2013-428, ООО «Здравушка+» стало известно из письма Комитета по управлению муниципальным имуществом города Курска от 10.12.2014 №7331/07.01-14, в котором сообщалось о том, что договор аренды и дополнительные соглашения к нему не зарегистрированы с приложением копии сообщения об отказе в государственной регистрации от 24.09.2013 №01/047/2013-428.

Доводы заинтересованного лица о том, что оспариваемое решение направлялось в адрес ООО «Здравушка+», что подтверждается, по мнению Управления, квитанцией об отправке почтовой корреспонденции от 24.09.2013, не могут служить достаточным и самостоятельным доказательством получения заявителем оспариваемого решения своевременно, поскольку на квитанции адрес адресата не указан.

Факт своевременного получения оспариваемого сообщения ООО «Здравушка+» опровергает.

Принимая во внимание, что в арбитражный суд ООО «Здравушка+» обратилось 28.01.2015, т.е. в пределах трехмесячного срока с момента, когда Обществу стало известно о нарушении его прав – 10.12.2014, суд полагает возможным признать срок для обращения в арбитражный суд соблюденным и рассмотреть заявленные требования по существу.

Изучив материалы дела, арбитражный суд полагает требования заявителя подлежащими удовлетворению в связи со следующим.

В соответствии с ч.1 ст.131 Гражданского Кодекса РФ (далее – ГК РФ) право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В соответствии с ч.2 ст.651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Согласно ч.1 ст.4 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в редакции, применимой к спорным правоотношениям) 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.

В соответствии с ч.1 ст.16 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в редакции, применимой к спорным правоотношениям)

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, а также по требованию судебного пристава-исполнителя. В случаях, предусмотренных федеральным законом, государственная регистрация прав проводится на основании заявления органа государственной власти, органа местного самоуправления или организации. Форма заявления о государственной регистрации прав и требования к его заполнению, а также требования к формату заявления о государственной регистрации прав в электронной форме утверждаются органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

В соответствии с ч.1 ст.17 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в редакции, применимой к спорным правоотношениям) основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются, в том числе, договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки.

Проверка юридической силы представленных на государственную регистрацию прав правоустанавливающих документов осуществляется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

В соответствии с ч.1 ст.18 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» 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. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, вид регистрируемого права и в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

Основанием для отказа в государственной регистрации послужили следующие обстоятельства.

В соответствии с ч.1 ст.26 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в редакции, применимой к спорным правоотношениям) государственная регистрация 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.

Управлением Росреестра по Курской области сделан вывод о том, что в нарушение указанной нормы, с заявлением о государственной регистрации договора аренды обратилось ненадлежащее лицо – муниципальное образование «город Курск», которое не является стороной договора.

В соответствии с ч.1 ст.124 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) Российская Федерация, субъекты Российской Федерации: республики, края, области, города федерального значения, автономная область, автономные округа, а также городские, сельские поселения и другие муниципальные образования выступают в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, на равных началах с иными участниками этих отношений - гражданами и юридическими лицами.

Согласно ч.2 ст.125 ГК РФ от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

В соответствии с п.п.1.1 Положения о комитете по управлению муниципальным имуществом города Курска, утвержденного Решением Курского городского Собрания от 29.05.2008 №43-4-РС, Комитет по управлению муниципальным имуществом города Курска является отраслевым органом Администрации города Курска с правами юридического лица, осуществляющим полномочия по управлению и распоряжению имуществом муниципальной собственности города Курска.

Согласно п.2.1 Положения одной из основных задач Комитета является осуществление от имени муниципального образования «Город Курск» прав собственника в отношении муниципального имущества (за исключением муниципального жилищного фонда, денежных средств и земельных участков) в соответствии с действующим законодательством.

Принимая во внимание, что объектом договора №4519 аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска от 01.12.2011 является помещение нежилого фонда, Комитет по управлению муниципальным имуществом города Курска при заключении данного договора действовал от имени непосредственного правообладателя - муниципального образования «Город Курск». Данные обстоятельства, свидетельствует о том, что факт подачи заявления на государственную регистрацию договора аренды непосредственно собственником арендуемого помещения - муниципальным образованием «Город Курск» не может служить основанием для отказа в государственной регистрации.

На государственную регистрацию были представлены следующие документы:

- договор №4519 аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска от 01.12.2011, согласно которому Комитет по управлению муниципальным имуществом города Курска (Арендодатель) передает, а ООО «Здравушка+» (Арендатор) принимает в аренду по акту приема-передачи для использования под офис помещение муниципального нежилого фонда, расположенное по адресу: ул. Дзержинского, 76 (лит. А), общей площадью 273,30 кв.м. Основанием для заключения договора послужило решение комиссии от 16.06.2011 по определению формы и условий передачи муниципального нежилого фонда в аренду. Согласно п.2.1 договора аренды №4519 от 01.12.2011 срок действия договора определен с 01.12.2011 по 30.11.2016;

- дополнительное соглашение от 27.12.2012 к договору №4519 аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска от 01.12.2011, согласно которому пункт 1.1 договора изложен в следующей редакции: «Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду по акту приема-передачи для использования под торговую деятельность – 273,3 кв.м. помещение муниципального нежилого фонда, расположенное по адресу: ул. Дзержинского, 76 лит. А;

- дополнительное соглашение от 15.07.2013 к договору №4519 аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска от 01.12.2011, согласно которому пункт 1.1 договора изложен в следующей редакции: «Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду по акту приема-передачи для использования под торговую деятельность – 279,0 кв.м. помещение муниципального нежилого фонда, расположенное по адресу: ул. Дзержинского, 76 лит. А, в том числе:

- помещение V, 1-ый этаж, площадью 65,5 кв.м.;
- помещение VII, 1-ый этаж, площадью 38,5 кв.м.;
- помещение IX, 2-ой этаж, площадью 94,9 кв.м.;
- помещение XI, 2-ой этаж, площадью 48,5 кв.м.;
- помещение XII, 2-ой этаж, площадью 31,6 кв.м.

В качестве обоснования наличия права на заключение договора аренды №4519 от 01.12.2011, на государственную регистрацию было представлено письмо Управления Федеральной антимонопольной службы по Курской области от 28.11.2011 №5289. В данном письме УФАС по Курской области согласовал в соответствии со ст.ст.19, 20 Федерального закона «О защите конкуренции» предоставление муниципальных преференций в форме передачи муниципального имущества, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Дзержинского, 76, ООО «Здравушка+».

В ходе проверки государственным регистратором получена информация от уполномоченного органа о том, что изменение условий использования муниципальной преференции в форме передачи в аренду ООО «Здравушка+» объекта аренды без проведения торгов в 2013 году не согласовывалось.

Государственным регистратором сделан вывод о непредставлении документов, подтверждающих заключение сторонами договора аренды и дополнительных соглашений к нему в соответствии с порядком установленным п.1 ст.17.1 ФЗ «О защите конкуренции» без проведения конкурса или аукциона в силу положений указанного закона.

В ходе судебного разбирательства представитель заинтересованного лица отметил, что при заключении договора аренды №4519 от 01.12.2011, объект аренды представлялся для использования под офис, а при заключении дополнительных соглашений от 27.12.2012 и от 15.07.2013 объект аренды предоставлен под торговую деятельность. Данные обстоятельства, по мнению регистрирующего органа, свидетельствуют о том, что первоначально муниципальная преференция в форме передачи муниципального имущества была предоставлена для одной цели (для использования помещения под офис), а при заключении дополнительных соглашений цель использования арендуемого имущества изменилась – под торговую деятельность, что свидетельствует о несоблюдении правил получения муниципальной преференции.

Как следует из доказательств, представленных в материалы дела, 30.05.2011 ООО «Здравушка+» обратилось в Комитет по управлению муниципальным имуществом города Курска с заявлением о предоставлении в аренду сроком на пять лет нежилого помещения, расположенного по адресу: г.Курск, ул. Дзержинского, 76, без проведения торгов со ссылкой на наличие у Общества статуса субъекта малого и среднего предпринимательства.

По результатам рассмотрения данного заявления, Комитет по управлению муниципальным имуществом города Курска обратился в УФАС по Курской области с письмом от 27.11.2011 №5486/07.01-14, в котором просил антимонопольный орган в целях поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства согласовать предоставление ООО «Здравушка+» муниципальной преференции в виде заключения договора аренды без проведения торгов в отношении помещения, расположенного по адресу: г.Курск, ул.Дзержинского,76.

28.11.2011 УФАС по Курской области по результатам рассмотрения заявления Комитета по управлению муниципальным имуществом города Курска на основании пункта 13 части 1 статьи 19 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» согласовало предоставление муниципальной преференции в форме передачи муниципального имущества (нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Дзержинского, 76) в аренду ООО «Здравушка+» без проведения торгов в целях поддержки субъекта малого предпринимательства.

По результатам согласования муниципальной преференции между Комитетом и ООО «Здравушка+» заключен договор аренды №4519 помещения муниципального нежилого фонда площадью 273,30 кв.м., по адресу: г. Курск, ул. Дзержинского, 76 (лит. А), для использования «под офис». По акту передачи-приема нежилого помещения от 01.12.2011,

помещение передано для использования арендатору в удовлетворительном состоянии.

В соответствии с п.9 ч.1 ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество в порядке, установленном главой 5 настоящего Федерального закона.

Пункт 20 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ (в редакции, применимой к спорным правоотношениям) определяет государственные или муниципальные преференции как предоставление федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи государственного или муниципального имущества, иных объектов гражданских прав либо путем предоставления имущественных льгот.

Согласно п.13 ч.1 ст.19 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» государственные или муниципальные преференции могут быть предоставлены на основании правовых актов федерального органа исполнительной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов органа или организации

исключительно в целях поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Часть 3 статьи 19 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ предусмотрено, что государственная или муниципальная преференция в целях, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, за исключением случаев, предусмотренных данной статьей.

Согласно разъяснениям Федеральной антимонопольной службы, содержащимся в п.1 письма от 15.08.2007 №ИА/13955 «Разъяснения по некоторым вопросам применения пункта 20 статьи 4, статьей 19-21 Закона о защите конкуренции» передача федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями хозяйствующим субъектам государственного или муниципального имущества в пользование без проведения публичных процедур и (или) предоставление льгот по арендной плате (в форме снижения или уменьшения ставок арендной платы) за пользование таким имуществом является предоставлением преимущества отдельным хозяйствующим субъектам, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности по сравнению с другими хозяйствующими субъектами. В соответствии с пунктом 20 статьи 4 Закона о конкуренции предоставление таких преимуществ является государственной или муниципальной помощью (в действующей редакции - государственные или муниципальные преференции) и подлежит контролю в рамках главы 5 вышеупомянутого закона.

Целью предоставление муниципальной преференции является поддержка малого и среднего предпринимательства, т.е. предоставление льготных условий, в рассматриваемой ситуации при заключении договора аренды муниципального нежилого фонда, для осуществления предпринимательской деятельности в целом.

Таким образом, определение цели использования предоставленного в аренду нежилого помещения не является равнозначным определению цели предоставления муниципальной преференции.

При этом следует отметить, что письмо УФАС по Курской области от 28.11.2011 №5289 не содержало указания на возможность использования предоставляемого в аренду нежилого помещения исключительно в целях определенного вида предпринимательской деятельности, не определяло цели аренды нежилого помещения, а также не определяло общую площадь предоставляемого в аренду нежилого помещения.

Кроме того, определение цели использования предоставляемого в аренду нежилого помещения, а также площади данного нежилого помещения, относится к компетенции арендодателя, т.е. муниципального образования «город Курск» в лице Комитета по управлению муниципальным имуществом города Курска.

Как следует из письменных пояснений Комитета по управлению муниципальным имуществом города Курска, основанием для заключения дополнительных соглашений послужило проведение 17.04.2013 кадастрового учета нежилых помещений муниципального фонда и установление их фактических линейных параметров.

Результаты кадастрового учета послужили основанием для государственной регистрации права собственности на нежилое помещение муниципального нежилого фонда площадью 279 кв.м., расположенное по адресу: ул. Дзержинского, 76 лит. А, в том числе: помещение V, 1-ый этаж, площадью 65,5 кв.м.; помещение VII, 1-ый этаж, площадью 38,5 кв.м.; помещение IX, 2-ой этаж, площадью 94,9 кв.м.; помещение XI, 2-ой этаж, площадью 48,5 кв.м.; помещение XII, 2-ой этаж, площадью 31,6 кв.м.

Данные обстоятельства свидетельствуют о том, что фактически при подписании дополнительных соглашений от 27.12.2012 и 15.07.2013, предмет договора аренды № 4519 от 01.12.2011 не изменялся, была уточнена общая площадь арендуемого помещения после проведения кадастрового учета.

Согласно выписке из ЕГРЮЛ основным видом деятельности ООО «Здравушка+» является розничная торговля фармацевтическими и медицинскими товарами, косметическими и парфюмерными товарами. Данное обстоятельство также свидетельствует о том, что предоставление нежилого помещения, как под офис, так и под торговую деятельность, отвечает цели предоставления муниципальной преференции – поддержке малого и среднего предпринимательства, а именно поддержке в осуществлении предпринимательской деятельности.

Суд также принимает во внимание, что договор аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска №4519 от 01.12.2011, заключен на срок с 01.12.2011 по 30.11.2016. Дополнительными соглашениями от 27.12.2012 и от 15.07.2013 изменения в срок действия договора аренды №4519 от 01.12.2011 не вносились.

С учетом изложенного, доводы регистрирующего органа о том, что на государственную регистрацию не были представлены документы, подтверждающие заключение договора аренды и дополнительных соглашений к нему в соответствии с порядком, установленным ч.1 ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», подлежат отклонению.

Довод регистрирующего органа о том, что дом №76 по ул. Дзержинского г.Курска включен в перечень объектов культурного наследия Курской области также не нашел своего подтверждения в материалах дела.

В соответствии с приказом Комитета по культуре Курской области №01-09/52 от 21.02.2012 «О выводе выявленного объекта культурного наследия из Списка выявленных объектов культурного наследия, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (т.2 л.д.147-148) из Списка выявленных объектов культурного наследия, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, утвержденного приказом председателя комитета по

культуре и искусству администрации области от 16.01.1995, исключен объект, расположенный по адресу: г. Курск, ул.Дзержинского, д.76.

Данные обстоятельства свидетельствуют о том, что здание, расположенное по адресу: г. Курск, ул.Дзержинского, д.76, не является объектом культурного наследия на момент рассмотрения настоящего спора в суде, равно как не являлось таковым объектом и на момент принятия оспариваемого отказа в государственной регистрации.

Основанием для отказа в государственной регистрации договора аренды также послужил вывод Управления Росреестра по Курской области о том, что многоквартирный дом, в котором расположен объект аренды, постановлением Администрации города Курска от 29.12.2006 №4379 «Об отнесении жилых домов к категории аварийных» включен в перечень многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу.

Постановление Администрации города Курска от 29.12.2006 №4379 принято в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» от 28.01.2006 №47 и в соответствии со статьями 15 и 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п.п.1.1 постановления Администрации города Курска от 29.12.2006 №4379 предусмотрено, что снос объектов, указанных в приложении к настоящему постановлению, осуществляется в установленном законом порядке на основании правового акта Администрации города Курска в соответствии с заявлениями правообладателей объектов.

Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации от 02.08.2007 №494, и устанавливает требования к жилому помещению, порядок признания

жилого помещения пригодным для проживания и основания, по которым жилое помещение признается непригодным для проживания, и в частности многоквартирный дом признается аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Пункт 50 указанного Положения устанавливает, что в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу договоры найма и аренды жилых помещений расторгаются в соответствии с законодательством.

Договоры на жилые помещения, признанные непригодными для проживания, могут быть расторгнуты по требованию любой из сторон договора в судебном порядке в соответствии с законодательством.

Таким образом, последствием признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу является расторжение в установленном законом порядке договоров найма и аренды жилых помещений.

Порядок расторжения договора найма жилого помещения определен статьей 687 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца (ч.1 ст.687 ГК РФ).

Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:

невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

По решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения. Если в течение

определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения. При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года (ч.2 ст.687 ГК РФ).

Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре:

если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;

в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством (ч.3 ст.687 ГК РФ).

В свою очередь положения статьи 83 Жилищного кодекса Российской Федерации определяют исключительно порядок расторжения и прекращения договора социального найма жилого помещения.

Исходя из буквального толкования указанных норм права следует, что договор найма жилого помещения может быть расторгнут, либо по инициативе нанимателя с письменным предупреждением наймодателя за три месяца, либо по инициативе любой из сторон в судебном порядке при наступлении условий, предусмотренных статьей 687 ГК РФ.

Действующее законодательство, во-первых устанавливает процедуру расторжения непосредственно договора найма жилого помещения, а во-вторых в случае признания помещения непригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния, устанавливает судебный порядок расторжения договора найма жилого помещения.

В свою очередь, правовые последствия признания жилого многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу для арендаторов нежилых помещений в таком доме законодательством прямо не урегулированы.

При отсутствии возможности использования таких помещений в отношении арендаторов нежилых помещений должен применяться аналогичный порядок прекращения их прав на арендуемое имущество. Таким образом ключевым моментом при разрешении вопроса о наличии или отсутствии оснований для расторжения в рассматриваемой ситуации договора аренды нежилого помещения, является установление фактической возможности использования данного помещения в целях аренды либо отсутствие таковой.

В ходе судебного разбирательства судом установлено, что согласно решению исполнительного комитета Курского городского Совета народных депутатов от 25.08.1989 №260 «Об утверждении списка ветхих жилых домов, подлежащих исключению из жилищного фонда» в список жилых домов, подлежащих переоборудованию для использования под нежилое, включен дом №76, расположенный по улице Дзержинского города Курска.

Постановлением Администрации города Курска от 25.10.2002 №1597 «Об утверждении решения комиссии по переводу жилых помещений (домов) в нежилой фонд» в перечень помещений, рекомендуемых для перевода в нежилой фонд, включен, в том числе, квартиры №№1-15 дома №76 по улице Дзержинского города Курска, для использования в целях торговли, общественной деятельности, склада. Основанием для принятия решения о переводе жилых помещений в нежилой фонд послужило обращение Комитета по управлению муниципальным имуществом города Курска о необходимости перевода жилых помещений, выселенных без целесообразности повторного заселения или признанных непригодными для дальнейшего проживания, в нежилой фонд. Комиссией сделан вывод о том, что данные помещения или дома в целом не подлежат сносу, в связи с чем возникла необходимость перевода их в нежилой фонд для последующей передачи в аренду.

Таким образом, фактически перевод нежилых помещений, расположенных по адресу: ул. Дзержинского, 76, в нежилой фонд, был

осуществлен с целью их дальнейшего предоставления в аренду для осуществления предпринимательской деятельности.

Данные обстоятельства свидетельствуют о том, что факт принятия Администрацией города Курска 29.12.2006 постановления №4379 «Об отнесении жилых домов к категории аварийных», согласно которому в перечень многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, включен дом №76 по ул. Дзержинского, не может служить безусловным основанием для отказа в государственной регистрации договора аренды №4519 от 01.12.2011, с учетом дополнительных соглашений от 27.12.2012 и от 15.07.2013.

Как отмечалось ранее, правовые последствия признания жилого многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу для арендаторов нежилых помещений в таком доме законодательством прямо не урегулированы, в связи с чем, данное обстоятельство не может служить безусловным основанием для невозможности предоставления такого нежилого помещения в аренду.

При разрешении вопроса о возможности предоставления в аренду нежилого муниципального помещения, расположенного в многоквартирном доме, признанном аварийным, следует исходить из наличия либо фактического отсутствия возможности использования такого помещения в предпринимательской деятельности.

В оспариваемом сообщении об отказе в государственной регистрации от 24.09.2013 №01/047/2013-428 сделан вывод о том, что объекты аренды по причине их состояния не могут использоваться для торговой деятельности, так как расположены в аварийном здании и данное обстоятельство не позволяет обеспечить безопасность жизни и здоровья находящихся в нем граждан. С учетом изложенного, регистратором сделан вывод о том, что достижение того результата, на который направлено заключение договора аренды невозможно.

В соответствии с ч.1 ст.611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Согласно акту передачи-приема нежилого помещения от 01.12.2011 к договору аренды №4519 от 01.12.2011 объект аренды – нежилое помещение, расположенное по адресу: ул. Дзержинского, 76 (лит А), передан Арендодателем и принят Арендатором в удовлетворительном состоянии.

Как следует из пояснений представителя заявителя, и подтверждается материалами дела, с момента заключения договора аренды по настоящее время арендуемое помещение используется ООО «Здравушка+» в предпринимательской деятельности. На момент рассмотрения спора в суде данное помещение используется непосредственно как административно-бытовое здание под офис и для осуществления торговой деятельности. Данные обстоятельства подтверждаются платежными поручениями об оплате арендных платежей, справкой Комитета от 26.06.2015 №3869/07.01-14 об отсутствии задолженности по арендной плате, договором от 01.12.2013 №62.1/14 на оказание услуг по сбору и транспортировке твердых бытовых отходов, копией договора на оказание клининговых услуг от 01.03.2013, актом проверки МУК «Инспекция муниципального нежилого фонда и земельных ресурсов города Курска» от 07.08.2014 и актом осмотра от 25.06.2015, согласно которым подтверждается факт использования ООО «Здравушка+» арендуемых помещений под офис и оптовый склад фармацевтических и косметических товаров.

Таким образом, лицами, участвующими в деле, не представлено документальных доказательств, свидетельствующих о невозможности использования арендуемого помещения в предпринимательской деятельности, в том числе, в целях, в соответствии с которыми была предоставлена аренда.

Как следует из письменных пояснений заявителя и третьего лица, договор аренды №4519 от 01.12.2011 с момента его заключения и по

настоящее время исполняется обеими сторонами, арендные платежи уплачиваются своевременно и в полном объеме, помещение используется в предпринимательской деятельности с учетом целей, определенных в договоре аренды и дополнительных соглашениях к нему.

Данные обстоятельства, свидетельствуют о том, что фактически цель заключения договора аренды №4519 от 01.12.2011 сторонами достигнута, арендуемое помещение используется Арендатором в предпринимательской деятельности, а Арендатор своевременно получает арендные платежи.

Ссылки Управления Росреестра по Курской области на пункт 3.4.6 Административного регламента по предоставлению комитетом жилищно-коммунального хозяйства города Курска муниципальной услуги «Признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу (реконструкции)», утвержденного постановлением Администрации г.Курска от 21.10.2011 №3147, согласно которому в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу договоры найма и аренды жилых и нежилых помещений расторгаются в соответствии с действующим законодательством, подлежат отклонению.

В соответствии с п.п.1.1 указанного Административного регламента, административный регламент по предоставлению муниципальной услуги по признанию многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу (реконструкции) разработан в целях повышения качества исполнения и доступности результата оказания муниципальной услуги, создания комфортных условий для потребителей результатов предоставления муниципальной услуги и определяет сроки и последовательность действий (административных процедур), порядок взаимодействия между отраслевыми органами и должностными лицами Администрации города Курска, устанавливает порядок признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу (реконструкции).

Таким образом, данный Административный регламент устанавливает порядок предоставления соответствующей муниципальной услуги, но не определяет гражданско-правовые отношения.

На момент рассмотрения настоящего спора в суде лицами, участвующими в деле, не представлено документальных доказательств, свидетельствующих о принятия органами местного самоуправления дальнейших мер по реализации принятого постановления от 29.12.2006 №4379 «Об отнесении жилых домов к категории аварийных», а именно, мер направленных на расторжение договоров аренды нежилых помещений, в том числе, в судебном порядке, на освобождение помещений зданий многоквартирного дома.

Кроме того, следует отметить, что в соответствии с п.2.1 Положения о комитете по управлению муниципальным имуществом города Курска, одними из основных задач Комитета является осуществление от имени муниципального образования «Город Курск» прав собственника в отношении муниципального имущества (за исключением муниципального жилищного фонда, денежных средств и земельных участков) в соответствии с действующим законодательством; управление и распоряжение имуществом, являющимся собственностью муниципального образования «Город Курск», в пределах, установленных действующим законодательством.

Таким образом, непосредственно Комитет по управлению муниципальным имуществом города Курска осуществляет функцию распоряжения муниципальным нежилым фондом, в связи с чем, к компетенции Комитета относится разрешение вопроса о возможности предоставления того или иного нежилого помещения в аренду для предпринимательской деятельности.

Следует отметить, что Управление Росреестра по Курской области не уполномочено действующим законодательством на разрешение вопросов по оценке правовых оснований по распоряжению органом местного самоуправления объектами муниципальной собственности, в компетенции

которого находятся эти полномочия. Разрешая в рассматриваемой ситуации вопрос о возможности либо невозможности заключения договора аренды нежилого помещения, находящегося в муниципальной собственности, регистрирующий орган, по сути, вмешивается в компетенцию других органов власти, выходя за пределы своей собственной.

В соответствии с абз.3,10,11 ст.20 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в государственной регистрации прав может быть отказано в случаях, если:

с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

не представлены документы, необходимые в соответствии с настоящим Федеральным законом для государственной регистрации прав, в случаях, если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя;

имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами.

Судом не установлено, а регистрирующим органом не доказано наличие оснований для отказа в государственной регистрации заявленного права собственности, предусмотренных абз.10,11 ст.20 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Заявителем не оспаривается пункт 2 сообщения об отказе в государственной регистрации от 24.09.2013 №01/047/2013-428, согласно которому на момент принятия решения об отказе в государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним содержались сведения об аренде нежилых помещений, являющихся предметом как ранее зарегистрированных договоров аренды, заключенных Комитетом по управлению муниципальным

имуществом города Курска и иными юридическими лицами, так и представленного на государственную регистрацию договора аренды.

Как следует из дополнительного письменного отзыва Управления Росреестра по Курской области (т.2 л.д.64-65) в отношении помещений, указанных в договоре аренды №4519 от 01.12.2011, содержались следующие записи:

- №46-29-11/2004-137 от 16.04.2004 о государственной регистрации договора аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска от 01.10.2003 №2272, заключенного между Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Курска и Курской областной коллегией адвокатов «Москалев и партнеры» на срок с 01.10.2003 по 30.09.2013 в отношении помещения XII площадью 31,6 кв.м., расположенного в здании литер А по ул. Дзержинского,76;

- №46-29-11/2004-137 от 16.04.2004 о государственной регистрации договора аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска от 01.10.2003 №2272, заключенного между Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Курска и Курской областной коллегией адвокатов «Москалев и партнеры» на срок с 01.10.2003 по 30.09.2013 в отношении помещения XI площадью 48,5 кв.м., расположенного в здании литер А по ул. Дзержинского,76;

- №46-29-11/2004-137 от 16.04.2004 о государственной регистрации договора аренды помещения муниципального нежилого фонда города Курска от 01.10.2003 №2272, заключенного между Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Курска и Курской областной коллегией адвокатов «Москалев и партнеры» на срок с 01.10.2003 по 30.09.2013 в отношении помещения IX площадью 94,9 кв.м., расположенного в здании литер А по ул. Дзержинского,76 (08.11.2013 данные записи были погашены на основании заявления Комитета от 22.10.2013);

- №46-46-01/030/2008-294 от 07.05.2008 о государственной регистрации дополнительного соглашения от 24.01.2008 к договору аренды помещения

муниципального нежилого фонда города Курска от 10.10.2003 №2274, заключенного между муниципальным образованием «город Курск» и Обществом с ограниченной ответственностью «ОЛИМП» на срок с 10.10.2003 по 09.10.2013 в отношении помещения V площадью 65,5 кв.м., расположенного в здании литер А по ул. Дзержинского, 76 (07.11.2013 данная запись была погашена на основании заявления Комитета от 22.10.2013).

В обоснование позиции по делу представитель заинтересованного лица ссылался на то, что данное основание является самостоятельным основанием для отказа в государственной регистрации, не смотря на не оспаривание его заявителем в судебном порядке.

Суд принимает во внимание следующее.

В соответствии с пунктом 13 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.11.2011 №73 (в редакции постановления Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 №13) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» наличие в ЕГРП записи об аренде недвижимой вещи не препятствует внесению в реестр записи о другом договоре аренды той же вещи.

Таким образом, факт наличия в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о государственной регистрации договоров аренды спорных помещений с другими лицами не могло служить основанием для отказа в государственной регистрации договора аренды в отношении этого же имущества, заключенного с иным лицом.

Согласно выписок из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию на 13.01.2015, какие-либо ограничения либо обременения в отношении нежилого помещения муниципального нежилого фонда площадью 279 кв.м., расположенного по адресу: ул. Дзержинского, 76 лит. А, в том числе: помещение V, 1-ый этаж, площадью 65,5 кв.м.; помещение VII, 1-ый этаж, площадью 38,5 кв.м.;

помещение IX, 2-ой этаж, площадью 94,9 кв.м.; помещение XI, 2-ой этаж, площадью 48,5 кв.м.; помещение XII, 2-ой этаж, площадью 31,6 кв.м., отсутствуют.

В соответствии ч.1 ст.198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно п.6 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №6, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ №8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» основанием для принятия решения суда о признании ненормативного акта, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативного акта государственного органа или органа местного самоуправления недействительным являются одновременно как его несоответствие закону или иному правовому акту, так и нарушение указанным актом гражданских прав и охраняемых законом интересов гражданина или юридического лица, обратившихся в суд с соответствующим требованием.

Таким образом, для признания в рассматриваемом случае решения Управления Росреестра по Курской области об отказе в государственной регистрации договора аренды и дополнительных соглашений к нему незаконным необходимо одновременное соблюдение двух условий, а именно – несоответствия оспариваемого решения закону и нарушения указанным

решением прав и законных интересов лица, в отношении которого они приняты.

Доказательствами, представленными в материалы дела, подтверждается, что решение Управления Росреестра по Курской области об отказе в государственной регистрации договора аренды от 01.12.2011 №4519 с дополнительными соглашениями от 27.12.2012 и 15.07.2013, заключенного между ООО «Здравушка+» и Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Курска, выраженное в письме от 24.09.2013 №01/047/2013-428, не соответствует требованиям ст.ст.16,17,18,19,20 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в силу чего оно нарушает права и законные интересы заявителя – ООО «Здравушка+».

В соответствии с п.3 ч.4 ст.201 АПК РФ в резолютивной части решения по делу об оспаривании ненормативных правовых актов, решений органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц должно содержаться указание на признание оспариваемого акта недействительным или решения незаконным полностью или в части и обязанность устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя либо на отказ в удовлетворении требования заявителя полностью или в части.

С учетом изложенного, требования заявителя подлежат удовлетворению.

Принимая во внимание положения ст.ст.101, 106, 110, 112 АПК РФ, ст.ст.333.21, 333.22, 333.37 Налогового кодекса РФ, расходы по уплате госпошлины за рассмотрение заявления в сумме 3000 руб., понесенные заявителем, подлежат взысканию с заинтересованного лица в пользу заявителя.

Руководствуясь статьями 17, 27, 110, 167-170, 176, 180, 197-201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Признать незаконными пункты 1, 3 и 4 отказа в государственной регистрации договора аренды от 01.12.2011 №4519 с дополнительными

соглашениями от 27.12.2012 и 15.07.2013, заключенного между ООО «Здравушка+» и Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Курска, выраженного в сообщении Управления Росреестра по Курской области от 24.09.2013 №01/047/2013-428.

Обязать Управление Росреестра по Курской области осуществить государственную регистрацию договора аренды от 01.12.2011 №4519 с дополнительными соглашениями от 27.12.2012 и 15.07.2013, заключенного между ООО «Здравушка+» и Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Курска.

Взыскать с Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области (место нахождения: 305000, Курская область, г. Курск, 50 лет Октября д. 4\6, ОГРН 1044637042614, ИНН 4632048452) в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Здравушка+» (юридический адрес: 305000, Курская область, город Курск, улица Чумаковская, 3, 3, ОГРН 1094632005269, ИНН 4632108060) 3000 руб. 00 коп. в возмещение расходов, понесенных заявителем на оплату госпошлины.

Оспариваемое решение проверено на соответствие Гражданскому кодексу Российской Федерации, Федеральному закону от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Решение может быть обжаловано в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия через Арбитражный суд Курской области.

Судья

О.Н. Силакова