



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 67-КГ18-20

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

«5» декабря 2018 года

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Зинченко И.Н.,  
судей Калининой Л.А. и Корчашкиной Т.Е.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело по кассационной жалобе Демьянова Е.В. на апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Новосибирского областного суда от 20 февраля 2018 года, которым отменено решение Центрального районного суда города Новосибирска Новосибирской области от 21 ноября 2017 года и принято новое решение об отказе в удовлетворении его административного иска об оспаривании решения государственного регистратора о приостановлении государственной регистрации права.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Зинченко И.Н., объяснение представителя Демьянова Е.В. и общества с ограниченной ответственностью «Торговый дом Метрострой» – Гольдберга Ю.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, а также возражение против удовлетворения кассационной жалобы представителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области Крживоблоцкой И.О., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Демьянов Е.В. обратился в суд с административным иском заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области о признании незаконным решения государственного регистратора, оформленного уведомлением «О приостановлении государственной регистрации перехода права, права собственности» от 6 сентября 2017 года №№ [REDACTED]

████████████████████, а также о возложении обязанности осуществить государственную регистрацию перехода права собственности общества с ограниченной ответственностью «Торговый дом Метрострой» на земельный участок с кадастровым номером ████████████████████ и склад с кадастровым номером ████████████████████ к Демьянову Е.В.

В обоснование своих требований заявитель ссылался на то, что заключил с ООО «Торговый дом Метрострой» договор купли-продажи указанных объектов недвижимого имущества. 29 августа 2017 года сторонами данного договора в Управление Росреестра по Новосибирской области подано заявление о переходе права собственности на указанные объекты недвижимости. Оспариваемое решение принято в связи с возникновением у государственного регистратора сомнений относительно наличия у продавца права собственности на данный склад и необходимостью представить документы, подтверждающие наличие у продавца такого права. Заявитель полагал, что законных оснований для принятия государственным регистратором такого решения не имелось.

Решением Центрального районного суда города Новосибирска Новосибирской области от 21 ноября 2017 года административный иск удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Новосибирского областного суда от 20 февраля 2018 года данное решение суда отменено, и по административному делу принято новое решение об отказе в удовлетворении административного иска.

В кассационной жалобе Демьянов Е.В. просит апелляционное определение отменить и оставить решение суда без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 22 октября 2018 года кассационная жалоба с административным делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Против удовлетворения кассационной жалобы Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области представлен письменный отзыв.

Проверив материалы административного дела, обсудив доводы кассационной жалобы и возражений на нее, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации пришла к следующему выводу.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке, в силу статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены судами первой и апелляционной инстанций.

Суд первой инстанции, разрешая заявленные требования, согласился с доводами административного истца об отсутствии у государственного регистратора правовых оснований для приостановления государственной регистрации перехода права, при этом суд исходил из того, что право собственности ООО «Торговый дом Метрострой» на склад подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 марта 2016 года сделана запись № [REDACTED], сведений об аннулировании которой у государственного регистратора не имелось; права на имущество, подлежащие государственной регистрации, согласно пункту 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, возникают с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом; государственный регистратор вышел за пределы своих полномочий, поскольку разрешение вопроса о том, является ли зарегистрированный объект недвижимости самовольной постройкой, не относится к его компетенции.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение об отказе в удовлетворении административного иска, суд апелляционной инстанции исходил из того, что основанием для приостановления государственной регистрации перехода права явилось наличие у государственного регистратора сведений о том, что склад обладает признаками самовольной постройки, распоряжаться которой создавшее такую постройку лицо не вправе.

Между тем судом апелляционной инстанции не учтены следующие обстоятельства.

При рассмотрении и разрешении административного дела установлено и из материалов административного дела следует, что согласно договору купли-продажи от 28 августа 2017 года, заключенному между Демьяновым Е.В. (покупатель) и ООО «Торговый дом Метрострой» (продавец), его предметом являлись земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] и склад с кадастровым номером [REDACTED], расположенные по адресу: [REDACTED], право собственности ООО «Торговый дом Метрострой» на склад зарегистрировано 17 марта 2016 года, на земельный участок – 7 июля 2017 года.

Указанные обстоятельства также подтверждаются свидетельством о государственной регистрации права собственности на склад, а также выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Сведений о том, что право собственности ООО «Торговый дом Метрострой» на склад кем-либо было оспорено в суде, и данный объект недвижимости признан самовольной постройкой, материалы административного дела не содержат.

29 августа 2017 года представителем Демьянова Е.В. и ООО «Торговый дом Метрострой» поданы заявления о государственной регистрации перехода права и права собственности на объекты недвижимого имущества. Государственным регистратором принято оспариваемое по настоящему административному делу решение. Основанием для приостановления государственной регистрации послужило то обстоятельство, что указанное в заявлении в качестве правообладателя лицо не имеет права на упомянутые объекты и не уполномочено распоряжаться правом на данные объекты недвижимости.

Согласно части 3 статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

В соответствии с положениями статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации. Государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра (абзацы первый и второй пункта 1).

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом (пункт 2).

Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином (абзац первый пункта 6).

В силу пункта 2 части 2 статьи 14 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» основаниями для осуществления государственной регистрации прав являются договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки.

Пунктом 3 части 1 статьи 29 этого же федерального закона предусмотрено, что государственная регистрация прав включает в себя проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных указанным федеральным законом оснований для приостановления государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственной регистрации прав.

По смыслу приведенных правовых норм при проведении правовой экспертизы государственный регистратор не уполномочен давать оценку ранее зарегистрированному праву. Иное означало бы, что правообладатель может быть произвольно лишен признанного государством права на недвижимое имущество без надлежащей судебной процедуры.

Само по себе отсутствие разрешений на строительство и ввод склада в эксплуатацию без наличия вступившего в законную силу судебного акта о прекращении зарегистрированного права собственности на данный объект не свидетельствует о том, что указанное право аннулировано либо никогда не возникало у ООО «Торговый дом Метрострой».

При таком положении государственный регистратор, приостанавливая государственную регистрацию права, фактически поставил под сомнение существование ранее зарегистрированного права собственности ООО «Торговый дом Метрострой» на склад, что недопустимо в силу пункта 6 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Иной подход может привести к нарушению конституционных гарантий охраны частной собственности, одной из которых является лишение имущества только по решению суда (часть 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации).

Одним из принципов административного судопроизводства является законность и справедливость при рассмотрении и разрешении административных дел, которые обеспечиваются не только соблюдением положений, предусмотренных законодательством об административном судопроизводстве, точным и соответствующим обстоятельствам административного дела правильным толкованием и применением законов и иных нормативных правовых актов, в том числе регулирующих отношения, связанные с осуществлением государственных и иных публичных полномочий, но и получением гражданами и организациями судебной защиты путем восстановления их нарушенных прав и свобод (пункт 3 статьи 6 и статья 9 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Таким образом, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, установив, что допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального права являются существенными, повлекли принятие незаконного судебного акта, без отмены которого невозможно восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Демьянова Е.В., считает необходимым отменить апелляционное определение, а решение суда первой инстанции, признав его законным и обоснованным, оставить без изменения.

На основании изложенного, руководствуясь положениями части 1 статьи 329 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Новосибирского областного суда от 20 февраля 2018 года отменить.

Решение Центрального районного суда города Новосибирска Новосибирской области от 21 ноября 2017 года оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи