

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-КГ15-18046

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21.01.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области на постановление Арбитражного суда Центрального округа от 16.11.2015 по делу N А08-10205/2014 и ходатайство о приостановлении его исполнения,

УСТАНОВИЛ:

Потребительское общество "Чернянское" (далее - ПО "Чернянское") обратилось в Арбитражный суд Белгородской области с заявлением об оспаривании отказов Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области (Чернянский отдел) (далее - Управление Росреестра по Белгородской области, Управление) в государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимого имущества, выраженные в сообщениях: N 20/022/2014-9, N 20/022/2014-10, N 20/022/2014-16, N 20/022/2014-15, N 20/022/2014-11, N 20/022/2014-1, N 20/022/2014-14, N 20/022/2014-7, N 20/022/2014-5, N 20/022/2014-12, N 20/022/2014-8, N 20/022/2014-6, N 20/022/2014-4, N 20/022/2014-13, N 20/020/2014-999, N 20/020/2014-990, N 20/020/2014-995, N 20/020/2014-996, N 20/020/2014-998, N 20/020/2014-997, N 20/020/2014-992, N 20/020/2014-991 от 24.10.2014 года.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, привлечено Чернянское районное потребительское общество

Решением Арбитражного суда Белгородской области от 14.04.2015, оставленным без изменения постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.08.2015 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 16.11.2015 решение от 14.04.2015, постановление от 24.08.2015 отменены, заявленные требования удовлетворены.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Управление просит отменить постановление от 16.11.2015, ссылаясь на существенное нарушение судом норм материального и процессуального права, оставить в силе решение арбитражного суда Белгородской области от 14.04.2015, постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.08.2015.

В обоснование жалобы заявитель указал, что 09.09.2014 представитель ООО «Потребительское общество «Чернянское» и представитель Чернянского районного потребительского общества обратились в Управление с заявлениями о государственной регистрации перехода права собственности в отношении объектов недвижимого имущества. В качестве правоустанавливающего документа представлен договор купли-продажи №1 от 22.10.2013, заключенный по итогам торгов реализации имущества Чернянского районного потребительского общества (должника).

В связи с тем, что на момент заключения договора зарегистрированными в установленном порядке правами собственности на указанные объекты продавец не обладал, 24.10.2014 в соответствии со статьей 20 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» Управлением в государственной регистрации перехода права было отказано.

В соответствии со статьей 164 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации.

Согласно пункту 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. (пункт 1 статьи 551 ГК РФ).

В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ №10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ №22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что вещные права, включая право собственности и других вещных прав» разъяснено, что вещные права, включая право собственности на объекты недвижимого имущества, возникают после государственной регистрации соответствующих права на эти объекты.

Представленный на государственную регистрацию договор 22.10.2013 не свидетельствовал о наличии у должника прав на спорные объекты, поскольку при заключении договора (в результате реализации имущества на торгах), право собственности на объекты не было зарегистрировано в ЕГРП в установленном законом порядке.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятого по делу судебного акта оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из судебных актов, на основании решения Арбитражного суда Белгородской области от 19.03.2013 года по делу N А08-6306/2012 Чернянское районное потребительское общество признано несостоятельным (банкротом), конкурсным управляющим утвержден Корнеев И.Н.

По результатам торгов по реализации имущества должника, победителем торгов признано ООО "Потребительское общество "Чернянское" (ИНН 3119008570, ОГРН 1133114000216)

Между победителем торгов и Чернянским районным потребительским обществом заключен договор купли-продажи N 1 от 22.10.2013 года недвижимого имущества, определенного в приложении N 1 к договору, в том числе указанного выше.

09.09.2014 года потребительское общество "Чернянское" обратилось в Управление Росреестра по Белгородской области (Чернянский отдел) (далее - Управление) с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности от Чернянского районного потребительского общества на объекты недвижимого имущества.

В регистрации перехода права собственности на имущество, определенное в приложении N 1 к договору N 1 от 22.10.2013, Чернянскому районному потребительскому обществу было отказано Чернянским отделом Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области со ссылкой на основания, установленные абзацами 4 и 10 пункта 1 статьи 20 Закона РФ от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

В соответствии с абзацами 4, 10 пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое

имущество и сделок с ним" в государственной регистрации прав может быть отказано в случаях, если:

документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;

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.

В качестве основания отказа в государственной регистрации перехода права явилось указано на отсутствие у продавца (Чернянского районного потребительского общества) зарегистрированного права собственности на указанные объекты недвижимого имущества на момент заключения договора купли-продажи: решения арбитражных судов о признании прав собственности на указанное имущество были приняты после заключения договора купли-продажи № 1 от 22.10.2013 и государственная регистрация прав за продавцом произведена лишь 01.09.2014.

Принимая решение, суд первой инстанции признал обоснованным отказ Управления. Суд апелляционной инстанции согласился с выводом суда первой инстанции.

Суд округа, отменяя судебные акты, обоснованно указал на неправильное применение судами норм материального права, повлекшее ошибочные выводы.

В соответствии со статьей 223 Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.

В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Законом предусмотрена регистрация отчуждения (сделки - купли-продажи), а следовательно, возникновение права собственности у приобретателя с момента регистрации сделки для случаев продажи жилой недвижимости (пункт 2 статьи 558 ГК РФ). В рассматриваемом случае предметом договора купли-продажи являлись нежилые помещения, следовательно, право собственности возникло у покупателя с момента передачи ему вещи (недвижимого имущества).

Судом округа правомерно указано, что закон не возлагает на продавца нежилой недвижимости обязанности регистрировать свое право, вместе с тем, в случае отчуждения недвижимости регистрация необходима.

На основании принятых судебных актов (решения арбитражного суда Белгородской области от 18.04.2014) Управлением 01.09.2014 было зарегистрировано право собственности продавца на объекты недвижимости. При таких обстоятельствах представленные договоры купли-продажи являлись основанием регистрации перехода прав.

Судом округа приняты обоснованно во внимание разъяснения, содержащиеся в пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного

Суда Российской Федерации от 11 июля 2011 г. N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем", согласно которым в связи с тем, что параграф 7 главы 30 ГК РФ не содержит положений, запрещающих заключение договоров купли-продажи в отношении недвижимого имущества, право собственности продавца на которое на дату заключения договора не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП), но по условиям этого договора возникнет у продавца в будущем (договор купли-продажи будущей недвижимой вещи), судам следует исходить из того, что отсутствие у продавца в момент заключения договора продажи недвижимости права собственности на имущество - предмет договора - само по себе не является основанием для признания такого договора недействительным. В то же время судам необходимо иметь в виду, что для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю (статьи 131 и 551 ГК РФ) продавец должен обладать правом собственности на него.

В данном случае указанное условие на момент обращения с заявлением (09.09.2014) о регистрации перехода прав было выполнено.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела.

В силу частей 4, 6 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации отказ в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации является основанием к отказу в удовлетворении ходатайства о приостановлении исполнения судебного акта.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В удовлетворении ходатайства Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области о приостановлении исполнения Арбитражного суда Центрального округа от 16.11.2015 по делу N А08-10205/2014 отказать.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова