

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е № 305-ЭС22-9221

г. Москва

02 сентября 2022 г.

Резолютивная часть определения объявлена 30.08.2022.  
Полный текст определения изготовлен 02.09.2022.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,  
судей Грачевой И.Л., Золотовой Е.Н.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Министерства обороны Российской Федерации на решение Арбитражного суда города Москвы от 17.08.2021, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.11.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 03.03.2022 по делу № А40-173639/2020

по исковому заявлению федерального государственного унитарного предприятия «Управление гостиничным хозяйством» Министерства обороны Российской Федерации к Департаменту городского имущества города Москвы, Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве о признании права федеральной собственности и хозяйственного ведения в отношении нежилых помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах по адресам:

- г. Москва, ул. Академика Анохина, д. 46, корпус 2, нежилое помещение (этаж № 1, пом. I ком. 1-13, 1а, 1б, 4а, 13а, 13б, 13в) площадью

145,5 кв. м, инвентарный номер 45:293:004:000017990:0002 (кадастровый номер 77:07:0014010:7676);

- г. Москва, ул. Академика Анохина, д. 46, строение А, нежилое помещение (подвал, помещение I) площадью 235,1 кв.м (кадастровый номер 77:07:0014010:5045), нежилое помещение (этаж № 1, помещение I) площадью 427,5 кв.м (кадастровый номер 77:07:0014010:5046), нежилое помещение (этаж № 2, помещение I) площадью 249,9 кв. м (кадастровый номер 77:07:0014010:5053);

при участии в деле третьего лица с самостоятельными требованиями относительно предмета спора на стороне истца - Министерства обороны Российской Федерации.

При участии в судебном заседании представителей:

Министерства обороны Российской Федерации (далее - Минобороны России) - Уткина В.В., Полевца И.М.,

Федерального государственного унитарного предприятия «Управление гостиничным хозяйством» Министерства обороны Российской Федерации (далее - истец, предприятие) - Рябовой Д.С.,

Департамента городского имущества города Москвы - Дмитриевой Е.А.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее - Управление Росреестра), извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, представителей для участия в судебном заседании не направили, в связи с чем дело рассмотрено в порядке статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие их представителей.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., а также выступление представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### **УСТАНОВИЛА:**

приказом Директора Департамента имущественных отношений Минобороны России от 04.08.2015 № 1723 (пункты 1, 2, 3, 4 Перечня закрепляемого недвижимого имущества, утвержденного приказом от 04.08.2015 № 1723) за предприятием на праве хозяйственного ведения были закреплены четыре объекта недвижимого имущества, расположенные в многоквартирных жилых домах по адресам:

1) г. Москва, ул. Академика Анохина, д. 46, корпус 2, а именно: нежилое помещение (этаж № 1, пом. I ком. 1-13, 1а, 16, 4а, 13а, 13б, 13в) площадью 145,5 кв. м (кадастровый номер 77:07:0014010:7676);

2) г. Москва, ул. Академика Анохина, д. 46, строение А, а именно: нежилое помещение (подвал, помещение I) площадью 235,1 кв. м (кадастровый номер 77:07:0014010:5045); нежилое помещение (этаж № 1, помещение I) площадью 427,5 кв. м (кадастровый номер 77:07:0014010:5046); нежилое помещение (этаж № 2, помещение I) площадью 249,9 кв. м (кадастровый номер 77:07:0014010:5053).

Государственная регистрация права собственности Российской Федерации в отношении спорных нежилых помещений отсутствует.

Как следует из материалов дела, многоквартирный жилой дом по адресу: г. Москва, ул. Академика Анохина, д. 46, корпус 2, принимался в эксплуатацию по секциям, то есть одновременно принимались все жилые и расположенные на первом этаже нежилые помещения, находящиеся в секции (условном корпусе).

Указанная информация содержится в архивном акте государственной приемочной комиссии от 29.09.1992 № 184 о приёмке в эксплуатацию законченного строительством объекта, утверждённом Начальником строительства и расквартирования войск Министерства обороны Российской Федерации - заместителем Министра обороны Российской Федерации,

Как следует из ответа государственного бюджетного учреждения города Москвы «Центральный государственный архив города Москвы» от 11.12.2019 № 86557, техническая документация в отношении здания по адресу: город Москва, ул. Академика Анохина, д.46, корп. А в документах отдела хранения научно-технической документации Москвы отсутствует.

Согласно ответу федерального государственного казенного учреждения «Центральный архив Министерства обороны Российской Федерации» от 23.12.2019 № 2/П-33672 в поступивших на хранение документах заместителя Министра обороны СССР по строительству и расквартированию войск, Главного квартирно-эксплуатационного управления Министерства обороны Российской Федерации квартирно-эксплуатационного управления города Москвы сведений о технической документации, актов ввода в эксплуатацию и другой документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Академика Анохина, д. 46, строение А, этаж №1, помещение I, этаж № 2, помещение I не имеется.

Уведомлением Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее - Управление Росреестра) от 30.06.2020 истцу было отказано в государственной регистрации права на нежилые помещения, основанием для отказа послужило непредставление документов, являющихся основанием для осуществления государственной регистрации заявленного права и подтверждающих принадлежность имущества правообладателю.

Предприятие, ссылаясь на невозможность регистрации права хозяйственного ведения в отношении спорных объектов недвижимости, что нарушает его право на использование помещений в своей деятельности, обратилось в суд с иском по настоящему делу.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 17.08.2021, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.11.2021 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 03.03.2022, в удовлетворении иска отказано.

При этом суды, руководствуясь статьями 12, 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс), пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации), учитывая разъяснения, содержащиеся в пунктах 52, 54, 56, 59 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление Пленума № 10/22), исходили из того, что спор о праве собственности на спорные объекты между сторонами отсутствует, в связи с чем исключена возможность предъявления иска о признании права собственности. При этом суды, ссылаясь на наличие разногласий между истцом и Управлением Росреестра, указали, что с заявлением об оспаривании по правилам главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации отказа Управления Росреестра по вопросу регистрации права предприятие не обращалось.

Предприятием в адрес Верховного Суда Российской Федерации направлена кассационная жалоба на принятые по делу судебные акты со ссылкой на нарушение судами норм материального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 15.08.2022 № 305-ЭС22-9221 кассационная жалоба предприятия передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что жалоба подлежит удовлетворению в силу следующего.

В соответствии с пунктом 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают,

изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Согласно пункту 1 статьи 131 Гражданского кодекса право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре.

Учитывая, что права на недвижимые объекты возникают с момента государственной регистрации прав, в связи с чем заинтересованные лица вправе обратиться за ее осуществлением в Управление Росреестра, суды отказали в иске, указав на избрание истцом ненадлежащего способа защиты своих прав.

Между тем заявитель кассационной жалобы считает, что заявленный по настоящему делу иск является надлежащим, поскольку право на спорные объекты является ранее возникшим, и на которые ранее не было зарегистрировано право в установленном порядке.

Согласно пункту 59 постановления Пленума № 10/22 если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права. Иск о признании права, заявленный лицами, права и сделки которых в отношении спорного имущества никогда не были зарегистрированы, могут быть удовлетворены в тех случаях, когда права на спорное имущество возникли до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон № 122-ФЗ) и не регистрировались в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 6 названного Закона, либо возникли независимо от их регистрации в соответствии с пунктом 2 статьи 8 Гражданского кодекса.

Как установлено судами при рассмотрении настоящего дела многоквартирный дом, в котором расположены спорные помещения введен в эксплуатацию на основании акта государственной приемочной комиссии от 29.09.1992 № 184, утверждённого Начальником строительства и расквартирования войск Министерства обороны Российской Федерации - заместителем Министра обороны Российской Федерации.

Заявитель при рассмотрении дела пояснял, что с указанного времени спорные помещения находились в ведении Министерства Обороны Российской Федерации и никогда не выбывали из его владения.

Сведений о наличии прав иных лиц в отношении спорных объектов установлено не было.

Как указывал истец при рассмотрении спора, согласно выписке из реестра федерального имущества от 19.03.2018 спорные объекты включены в реестр федеральной собственности.

На основании Приказа Директора Департамента имущественных

отношений Министерства обороны Российской Федерации от 04.08.2015 спорные объекты были закреплены на праве хозяйственного ведения за истцом и находятся в его фактическом владении.

В соответствии с пунктом 1 статьи 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Закона № 122-ФЗ, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости проводится по желанию их обладателей.

Поскольку истец указывал на возникновение права федеральной собственности на спорное имущество до вступления в силу Закона о регистрации, представляя тому соответствующие доказательства, оно является ранее возникшим правом в соответствии с пунктом 1 статьи 69 Закона о регистрации, и о признании права собственности на которое возможно заявить в судебном порядке.

Таким образом, заявленное истцом требование в спорной ситуации подлежало рассмотрению по существу, избранный истцом способ защиты является надлежащим, направлен на защиту прав лица, заявляющего о наличии у него ранее возникших прав на объекты недвижимости. Отказ в его удовлетворении нарушает права собственника имущества, а также лица, которому оно передано на праве хозяйственного ведения.

На основании изложенного, выводы судов нельзя признать обоснованными и правомерными, судебные акты приняты с существенными нарушениями норм материального права, повлиявшими на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, в связи с чем подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а дело направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11–291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

решение Арбитражного суда города Москвы от 17.08.2021, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.11.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 03.03.2022 по делу № А40-173639/2020 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Е.Е. Борисова

Судьи

И.Л. Грачева

Е.Н. Золотова