



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 5785/11

Москва

20 сентября 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление закрытого акционерного общества «Юг Регион Недвижимость» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Ставропольского края от 28.07.2010 по делу № А63-4629/10, постановления Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.10.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 21.02.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: <http://www.arbitr.ru/>
(информация о движении дела, справочные материалы и др.).

от заявителя – закрытого акционерного общества «Юг Регион Недвижимость» – Разинкина А.В.;

от общества с ограниченной ответственностью «Лизингофис» (третьего лица) – Бусень Т.Е.

Заслушав и обсудив доклад судьи Маковской А.А., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Лизингофис» (далее – общество «Лизингофис») (продавец) и закрытое акционерное общество «Юг Регион Недвижимость» (далее – общество «Юг Регион Недвижимость») (покупатель) заключили договор от 31.01.2010 купли-продажи административно-торгового помещения общей площадью 656,4 кв. метра, кадастровый номер 26:12:000000:0000:24714/192:1001-1002/А, расположенного по адресу: г. Ставрополь, ул. Ленина, д. 219 (далее – помещение, объект недвижимости).

В пункте 3.1 указанного договора стороны предусмотрели, что передача помещения осуществляется по акту приема-передачи в течение пяти рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности покупателя на помещение.

Общества «Лизингофис» и «Юг Регион Недвижимость» обратились в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю (далее – управление, регистрирующий орган) с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на указанное помещение от продавца к покупателю.

Управление сначала приостановило, а затем сообщением от 30.04.2010 № 01/023/2010-862 (далее – решение управления) отказало в государственной регистрации перехода права собственности на данный объект недвижимости, сославшись на отсутствие документа, подтверждающего его передачу от продавца к покупателю.

Не согласившись с этим решением управления, общество «Юг Регион Недвижимость» обратилось в Арбитражный суд Ставропольского края с заявлением о признании его незаконным и обязанности регистрирующего органа осуществить государственную регистрацию перехода права собственности.

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 28.07.2010 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.10.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 21.02.2011 указанные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций общество «Юг Регион Недвижимость» просит их отменить, ссылаясь на нарушение судами единообразия в толковании и применении норм права.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене с принятием нового решения об удовлетворении требования о признании решения управления незаконным по следующим основаниям.

Суды, отказывая в удовлетворении заявленных требований и поддерживая позицию управления, сослались на положения статей 198, 200, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пункта 2 статьи 223, пункта 1 статьи 551, статьи 556 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), указав, что условие договора купли-продажи от 31.01.2010 о передаче спорного помещения после государственной регистрации перехода права собственности

нарушает стабильность гражданского оборота, так как не обеспечивает сохранения за покупателем права собственности и исключает правовые основания для государственной регистрации имущества. Фактическая передача имущества по договору купли-продажи недвижимости не может быть исключена из юридического состава, требующегося для регистрации права собственности.

Суд апелляционной инстанции также отклонил довод общества «Юг Регион Недвижимость» о применении разъяснений, содержащихся в абзаце четвертом пункта 61 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума 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 № 10/22), поскольку он основан на неверном толковании этого пункта, направленного на защиту прав покупателя от нарушений со стороны продавца.

Однако выводы судов основаны на неверном толковании норм Гражданского кодекса и позиции, сформированной в пункте 61 постановления № 10/22.

Согласно пункту 1 статьи 551 Гражданского кодекса переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами (пункт 2 указанной статьи).

Одновременно пункт 1 статьи 556 Гражданского кодекса определяет, что если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Таким образом, положения статей 551, 556 Гражданского кодекса о моменте исполнения продавцом недвижимого имущества обязанности по его передаче покупателю позволяют сторонам договора купли-продажи недвижимости установить, что передача должна состояться после государственной регистрации перехода права собственности. Согласование сторонами в договоре купли-продажи условия о передаче имущества после государственной регистрации перехода права также не нарушает каких-либо иных императивных требований российского гражданского законодательства.

Позицией, сформированной в абзаце четвертом пункта 61 постановления № 10/22, согласно которой в случае, «когда договором продажи недвижимости предусмотрено, что переход права собственности не зависит от исполнения обязанности продавца передать соответствующий объект, сохранение продавцом владения этим имуществом не является препятствием для удовлетворения иска покупателя о государственной регистрации перехода права», суды должны были руководствоваться и при оценке действий управления, имея в виду право сторон договориться о передаче недвижимого имущества после государственной регистрации перехода права собственности на него и, следовательно, отсутствие у регистрирующего органа права требовать подтверждения такой передачи для целей государственной регистрации.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на

основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Ставропольского края от 28.07.2010 по делу № А63-4629/10, постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.10.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 21.02.2011 по тому же делу отменить.

Заявление закрытого акционерного общества «Юг Регион Недвижимость» удовлетворить.

Решение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю от 30.04.2010 № 01/023/2010-862 об отказе в государственной регистрации права признать незаконным.

Председательствующий

А.А. Иванов