



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 1395/09

Москва

1 сентября 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Борисовой Е.Е., Валявиной Е.Ю., Вышняк Н.Г., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Иш-Тау» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Республики Башкортостан от 23.05.2008 по делу № А07-4014/2008-А-РСА, постановления Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.08.2008 и постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 25.11.2008 по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Борисовой Е.Е., Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Иш-Тау» (далее – общество «Иш-Тау») обратилось в Арбитражный суд Республики Башкортостан с заявлением об обязании Управления Федеральной регистрационной службы по Республике Башкортостан (далее – управление) произвести государственную регистрацию перехода к обществу «Иш-Тау» права собственности на нежилое одноэтажное административное здание (лит. А, общая площадь 186,5 кв. метра), нежилое здание проходной-диспетчерской (лит. И, общая площадь 55,6 кв. метра), земельный участок (общая площадь 23 942 кв. метра, категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый номер 02:27:33 01 16:0015), расположенные по адресу: Республика Башкортостан, Илишевский р-н, с. Верхнеяркеево, ул. Куйбышева, д.133.

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 23.05.2008 в удовлетворении требования отказано.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.08.2008 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 25.11.2008 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов общество «Иш-Тау» просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, Президиум считает, что оно подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 21.11.2005 по делу № А07-10113/05-Г-ХРМ открытое акционерное общество «Илишевская ПМК-10» (далее – общество «Илишевская ПМК-10») признано несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства.

Конкурсным управляющим обществом «Илишевская ПМК-10» 31.08.2006 проведены торги в форме аукциона по продаже имущества должника, победителем которых в отношении лота № 1 признано общество «Иш-Тау».

По результатам указанных торгов 31.08.2006 с обществом «Иш-Тау» были заключены два договора купли-продажи объектов недвижимого имущества: административного здания (лит. А) с земельным участком площадью 23 942 кв. метра, здания проходной-диспетчерской (лит. И), расположенных по упомянутому адресу.

В тот же день это имущество по актам приема-передачи передано обществу «Иш-Тау», которое в определенные договором сроки исполнило встречную обязанность по его оплате. Денежные средства, вырученные от продажи имущества, поступили в конкурсную массу должника.

Право собственности общества «Илишевская ПМК-10» на имущество, реализованное конкурсным управляющим с публичных торгов, зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.05.2007, то есть после заключения названных договоров купли-продажи и передачи имущества обществу «Иш-Тау».

Определением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 10.07.2007 конкурсное производство в отношении общества «Илишевская ПМК-10» прекращено, в связи с чем 30.07.2007 в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о его ликвидации.

До внесения данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц стороны договоров купли-продажи не обращались в управление с целью государственной регистрации перехода права собственности на указанное недвижимое имущество.

На обращение общества «Иш-Тау» в управление за разъяснением порядка регистрации перехода права собственности на недвижимость в случае ликвидации одной из сторон по соответствующей сделке управление письмом от 27.02.2008 № 01-12-45 сообщило, что такая регистрация производится на основании судебного решения, принятого в порядке применения по аналогии положений пункта 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Изложенные обстоятельства послужили причиной для обращения общества «Иш-Тау» в арбитражный суд с требованием об обязании управления произвести государственную регистрацию права собственности в отношении приобретенного им недвижимого имущества.

Отказывая в удовлетворении заявленного требования, суд первой инстанции исходил из того, что в отсутствие зарегистрированного права собственности на продаваемое конкурсным управляющим обществом «Илишевская ПМК-10» имущество оно не могло быть предметом гражданско-правовых договоров. Этот вывод сделан судом с учетом того, что здания и земельный участок приобретены названным обществом в результате приватизации имущественного комплекса дочернего предприятия «Передвижная механизированная колонна № 10» государственного унитарного предприятия «Проектно-строительно-эксплуатационное объединение «Башводмелиорация» в 2003 году, то есть после введения в действие Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с позицией суда первой инстанции.

Между тем судами не учтено следующее.

В силу пункта 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

По общему правилу (если иное не предусмотрено законом) договор купли-продажи недвижимости считается заключенным с момента его подписания.

Отсутствие государственной регистрации права собственности продавца на недвижимость на дату заключения договора купли-продажи само по себе не влияет на действительность такого договора как основания возникновения соответствующего обязательства. Стороны договора купли-продажи недвижимости вправе обратиться в регистрирующий орган за государственной регистрацией перехода права собственности к покупателю после оформления данного права за продавцом в установленном законом порядке. При этом право собственности покупателя на объект недвижимости согласно статье 223 Гражданского кодекса Российской Федерации возникает с момента его государственной регистрации.

В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд, исходя из пункта 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации, по требованию другой стороны вправе вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. При указанных обстоятельствах государственная регистрация перехода права собственности производится на основании решения суда.

Названная норма права применяется по аналогии и тогда, когда обязанность продавца недвижимости (юридического лица) по участию в

государственной регистрации перехода права собственности не может быть исполнена по причине его ликвидации.

Таким образом, решение о государственной регистрации перехода права собственности по сделке может быть принято как по делу об оспаривании отказа регистрирующего органа в осуществлении этой государственной регистрации, так и по результатам рассмотрения требований, заявленных к регистрирующему органу по правилам искового производства.

Поскольку общество «Илишевская ПМК-10» было ликвидировано, но принятые на себя сторонами по договорам купли-продажи от 31.08.2006 обязательства исполнены, в отсутствие притязаний третьих лиц на это имущество, что также подтверждается государственной регистрацией права собственности за указанным лицом, отказ обществу «Иш-Тау» в удовлетворении требования не соответствует упомянутым нормам права и противоречит принципу правовой определенности.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Так как фактические обстоятельства, имеющие значение для настоящего спора, суды установили на основании полного и всестороннего исследования имеющихся в деле доказательств, но неправильно применили нормы права, Президиум считает, что по настоящему делу следует принять новый судебный акт об удовлетворении заявленного требования.

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

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 23.05.2008 по делу № А07-4014/2008-А-РСА, постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.08.2008 и постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 25.11.2008 по тому же делу отменить.

Обязать Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Башкортостан зарегистрировать переход к обществу с ограниченной ответственностью «Иш-Тау» права собственности на нежилое одноэтажное административное здание (лит. А, общая площадь 186,5 кв. метра), нежилое здание проходной-диспетчерской (лит. И, общая площадь 55,6 кв. метра), земельный участок (общая площадь 23 942 кв. метра, категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый номер 02:27:33 01 16:0015), расположенные по адресу: Республика Башкортостан, Илишевский р-н, с. Верхнеяркеево, ул. Куйбышева, д.133.

Председательствующий

А.А. Иванов