

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС24-7025

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А57-2873/2023

Резолютивная часть определения объявлена 19 ноября 2024 г.

Полный текст определения изготовлен 03 декабря 2024 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Борисовой Е.Е. и Хатыповой Р.А.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Кунаковым В.В., с использованием системы веб-конференции (в режиме онлайн),

при участии представителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области Морозова О.А. (доверенность от 09 января 2024 г. № 3),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области на постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 09 ноября 2023 г. и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 21 февраля 2024 г. по делу № А57-2873/2023,

УСТАНОВИЛА:

Комитет по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области (далее – Комитет) обратился в Арбитражный суд Саратовской области с заявлением о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области (далее – Управление Росреестра), содержащегося в сообщении от 21 декабря 2022 г., об отказе в государственной регистрации прекращения права муниципальной собственности в отношении нежилого помещения площадью 259,8 кв. м с кадастровым номером

64:40:010407:1547, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Титова, д. 21; об указании, что с момента вступления в законную силу решения суда оно будет являться основанием прекращения права собственности муниципального образования город Балаково Саратовской области в отношении данного помещения.

К участию в деле в качестве заинтересованных лиц привлечены, общество с ограниченной ответственностью «Балаковская Управляющая Компания» (далее – Управляющая компания), государственная жилищная инспекция Саратовской области, муниципальное казенное учреждение Балаковского муниципального района «Управление жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Учреждение), администрация Балаковского муниципального района Саратовской области (далее – Администрация).

Арбитражный суд Саратовской области решением от 01 августа 2023 г. отказал в удовлетворении требований Комитета.

Двенадцатый арбитражный апелляционный суд определением от 09 октября 2023 г. перешел к рассмотрению дела по правилам суда первой инстанции; постановлением от 09 ноября 2023 г., оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 21 февраля 2024 г., отменил решение от 01 августа 2023 г.; признал незаконным решение Управления Росреестра от 21 декабря 2022 г. и обязал Управление Росреестра устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя путем государственной регистрации прекращения права собственности муниципального образования город Балаково Саратовской области в отношении нежилого помещения площадью 259,8 кв. м с кадастровым номером 64:40:010407:1547, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Титова, д. 21.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Управление Росреестра, ссылаясь на нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке постановления апелляционного и окружного судов.

Определением от 10 октября 2024 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации жалоба Управления Росреестра вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представитель Управления Росреестра поддержал доводы жалобы.

Иные лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьей 291¹⁰ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Согласно части 1 статьи 291¹¹ АПК РФ 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 права 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.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителя Управления Росреестра, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291¹¹ АПК РФ оснований для отмены обжалуемых постановлений апелляционного и окружного судов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, согласно свидетельству о государственной регистрации права от 07 мая 2010 г. муниципальному образованию город Балаково Саратовской области на праве собственности принадлежит нежилое помещение 259,8 кв. м, расположенное в многоквартирном доме по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Титова, д. 21.

Право собственности муниципального образования на указанное помещение зарегистрировано на основании решения Собрания Балаковского муниципального района от 23 июля 2009 г. № 787 «Об утверждении перечней муниципального имущества, передаваемого из собственности Балаковского муниципального района в собственность муниципального образования город Балаково», решения Совета муниципального образования город Балаково от 22 июля 2009 г. № 103 «Об утверждении перечней муниципального имущества, передаваемого из собственности Балаковского муниципального района в собственность муниципального образования город Балаково», актов приема-передачи объектов муниципальной собственности от 22 декабря 2009 г.

Согласно техническому паспорту от 25 ноября 2006 г., представленному в 2007 году на регистрацию права собственности Балаковского муниципального района, спорное помещение площадью 259,8 кв. м, расположенное в подвальном этаже (площадью 671,8 кв. м) указанного многоквартирного дома, изолировано от подвала, имеет отдельный вход со стороны улицы. Помещение 16 сентября 2013 г. поставлено на кадастровый учет с присвоением ему кадастрового номера 64:40:010407:1547.

Сотрудники Учреждения и Управляющей компании 19 июля 2022 г. провели обследование спорного нежилого помещения и составили акт проверки, в котором указали, что в помещении расположены внутридомовые инженерные коммуникации (системы холодного водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения), освещение в помещении отсутствует, помещение захламлено.

Администрация 12 сентября 2022 г. приняла постановление № 3370 о прекращении права муниципальной собственности муниципального образования город Балаково на указанный объект недвижимого имущества.

Комитет 13 сентября 2022 г. обратился в Управление Росреестра с заявлением о государственной регистрации прекращения права собственности

муниципального образования на указанное нежилое помещение, приложив следующие документы: технический паспорт домовладения, акт обследования от 19 июля 2022 г. и постановление Администрации от 12 сентября 2022 г. № 3370.

Управление Росреестра уведомлением от 21 сентября 2022 г. приостановило государственную регистрацию, а уведомлением от 21 декабря 2022 г. отказало в государственной регистрации прекращения права муниципальной собственности в отношении спорного нежилого помещения в связи с непредставлением в регистрирующий орган документов, являющихся основанием для осуществления регистрации прекращения права муниципальной собственности.

Комитет, полагая, что отказ Управления Росреестра от 21 декабря 2022 г. не соответствует закону и нарушает права и законные интересы муниципального образования, обратился в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Суд апелляционной инстанции, рассматривая дело по правилам суда первой инстанции, сославшись на статьи 198, 200, 201 АПК РФ, статьи 131, 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статью 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс), пришел к выводу о том, что заявитель выбрал надлежащий способ защиты права, признал незаконным отказ Управления Росреестра в государственной регистрации прекращения права собственности муниципального образования на нежилое помещение и обязал регистрирующий орган осуществить государственную регистрацию прекращения права собственности.

Апелляционный суд исходил из того, что целью заявителя является исключение (погашение) из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) записи о праве собственности муниципального образования на нежилое помещение, которое по своим характеристикам относится к общему имуществу в многоквартирном доме и, как разъяснено в пункте 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», в силу закона вне зависимости от его регистрации принадлежит на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений в многоквартирном доме.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами апелляционного суда.

Между тем суды апелляционной и кассационной инстанций не учли следующее.

Защита гражданских прав осуществляется способами, предусмотренными статьей 12 Гражданского кодекса, одним из которых является признание недействительным акта или действий органа, наделенного властными полномочиями. В суде может быть оспорен отказ в государственной регистрации прав на имущество (пункт 8 статьи 8.1 того же Кодекса).

Указанные споры рассматриваются по правилам главы 24 АПК РФ.

Согласно статьям 198, 200 и 201 АПК РФ для признания недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц необходимо установить наличие двух условий: несоответствия оспариваемого ненормативного правового акта, решения и действия (бездействия) закону или иному нормативному правовому акту и нарушения указанными ненормативными правовыми актами, действиями (бездействием) прав и охраняемых законом интересов заявителя в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности.

В силу пункта 1 статьи 8.1 и пунктов 1 и 6 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 органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней; порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и основания отказа в регистрации этих прав устанавливаются законом о регистрации прав на недвижимое имущество.

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 статьи 8.1 Гражданского кодекса).

Частью 1 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) установлен заявительный характер государственной регистрации прав.

Записи в ЕГРН вносятся на основании представленного заявления и необходимых документов в соответствии с порядком ведения ЕГРН, который утверждает Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Росреестр).

Логика порядка ведения ЕГРН, как действовавшего в спорный период, утвержденного приказом Росреестра от 01 июня 2021 г. № П/0241 (далее – Порядок ведения ЕГРН № П/0241), так и действующего с 12 февраля 2024 г., утвержденного приказом Росреестра от 07 декабря 2023 г. № П/0514 (далее – Порядок ведения ЕГРН № П/0514), предполагает по общему правилу погашение в соответствующем разделе ЕГРН записи о праве собственности одного лица на объект с одновременным внесением записи о праве собственности иного лица на этот объект (например, в связи с переходом права), записи о праве собственности этого же лица в ином разделе ЕГРН, открытом в отношении нового объекта (например, в связи с преобразованием объекта).

В соответствии с пунктами 183 и 184 действовавшего до 11 февраля 2024 г. Порядка ведения ЕГРН № П/0241 и пункта 199 Порядка ведения ЕГРН № П/0514 при государственной регистрации права общей долевой собственности на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в многоквартирном доме, осуществляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности на первое помещение,

машино-место в многоквартирном доме, вносится запись о праве общей долевой собственности без указания имен (наименований) собственников помещений в многоквартирном доме и размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности. По смыслу положений указанных пунктов порядка ведения ЕГРН фактически записи о государственной регистрации права общей долевой собственности на объекты, составляющие общее имущество в многоквартирном доме, вносятся по заявлению собственников помещений в многоквартирном доме.

В рассматриваемом случае, когда имеет место односторонний (без решения вопроса о составе общего имущества многоквартирного дома непосредственно с собственниками помещений в этом доме) отказ лица, за которым зарегистрировано право собственности на помещение в многоквартирном доме, от своего титула собственника со ссылками на положения статьи 36 Жилищного кодекса, регулирующие правовой режим общего имущества в многоквартирном доме, возникает коллизия между заявительным порядком государственной регистрации права, прекращения права и положениями действующего законодательства, регулирующими правовой режим общего имущества в многоквартирном доме.

Положений, направленных на урегулирование подобной коллизии и устанавливающих порядок действий государственного регистратора при внесении в ЕГРН записи о прекращении права собственности на объект в связи с отказом от права самого собственника, считающего данный объект относящимся к общему имуществу в многоквартирном доме, без одновременного волеизъявления собственников помещений в доме на принятие этого объекта в общую долевую собственность, порядок ведения ЕГРН не содержит.

В части 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ приведены основания для государственной регистрации прав.

В случае непредставления в регистрирующий орган документов, необходимых для осуществления государственной регистрации прав, государственный регистратор принимает решение о приостановлении осуществления государственной регистрации прав (пункт 5 статьи 26 Закона № 218-ФЗ). Если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственной регистрации прав, государственный регистратор отказывает в осуществлении регистрации (статья 27 указанного Закона).

Управление Росреестра отказало в государственной регистрации прекращения права муниципальной собственности на спорное помещение, поскольку представленные на регистрацию акт осмотра помещения от 19 июля 2022 г. и постановление Администрации от 12 сентября 2022 г. в силу приведенных норм Закона № 218-ФЗ и положений статей 235, 236 Гражданского кодекса не могут служить основанием для внесения в ЕГРН сведений о прекращении права индивидуальной собственности, зарегистрированного в установленном порядке 07 мая 2010 г. на основании решений уполномоченных органов при передаче муниципального имущества

из собственности Балаковского муниципального района в муниципальную собственность города Балаково.

Согласно пункту 1 статьи 235 Гражданского кодекса право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

На основании статьи 236 указанного Кодекса гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, объявив об этом либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество. Отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до приобретения права собственности на него другим лицом.

Исходя из приведенных норм, прекращено может быть право, которое возникло и существовало, то есть являлось действительным. Прекращение права собственности на объект в связи с ошибочной, по мнению зарегистрированного правообладателя, регистрацией этого права на помещение, которое, как считает муниципальное образование, является общим имуществом, не может быть зарегистрировано по заявлению только данного лица при отсутствии, в том числе волеизъявления собственников многоквартирного дома по вопросу отнесения спорного помещения к общедомовому имуществу.

В соответствии с разъяснениями, приведенными в пунктах 2, 52 и 56 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРН; зарегистрированное право на недвижимое имущество не подлежит оспариванию путем заявления требований, подлежащих рассмотрению по правилам главы 24 АПК РФ, поскольку в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, не может разрешаться спор о праве на недвижимое имущество.

По смыслу приведенных разъяснений вопрос о правомерности действий, решений регистрирующего органа может быть разрешен в порядке главы 24 АПК РФ только в случае, если разрешение этого вопроса не влияет на права и обязанности иных лиц. Между тем государственная регистрация прекращения права собственности муниципального образования на помещение по тому мотиву, что помещение является общим имуществом многоквартирного дома, однозначно влияет на права и обязанности собственников помещений в доме, которые определяют состав общего имущества и несут бремя его содержания.

При этом Управление Росреестра не является участником спорных материальных правоотношений, не выступает стороной спора о праве на нежилое помещение, а также не является тем органом, который уполномочен определять, обладает ли конкретный объект признаками общего имущества и распространяется ли на него правовой режим общего имущества многоквартирного дома.

В статье 36 Жилищного кодекса перечислены виды объектов, которые могут входить в состав общего имущества в многоквартирном доме (помещения и земельный участок под домом, конструктивные элементы здания). Определение правового режима конкретного объекта как относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме на основании разного рода технических и экспертных заключений является вопросом о праве, тогда как орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, является органом формальной юрисдикции, не разрешающим вопросы о праве.

Таким образом, прекращение права муниципальной собственности, сопряженное с признанием факта нахождения имущества в собственности собственников помещений в многоквартирном доме, подлежит установлению при рассмотрении соответствующего спора о праве на имущество.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что Комитетом избран ненадлежащий способ защиты права, у судов не имелось оснований для рассмотрения такого спора по правилам главы 24 АПК РФ, в связи с чем обжалуемые судебные акты как принятые с существенным нарушением норм материального и процессуального права следует отменить, а в удовлетворении заявленных Комитетом требований отказать.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹-291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 09 ноября 2023 г. и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 21 февраля 2024 г. по делу № А57-2873/2023 отменить.

В удовлетворении требований Комитета по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области отказать.

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

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Е.Е. Борисова

Р.А. Хатыпова