

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС20-2700

г. Москва

дело № А40-23052/2019

Резолютивная часть определения объявлена 30.06.2020.

Полный текст определения изготовлен 06.07.2020.

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

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,

судей Попова В.В., Поповой Г.Г.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Лестехстрой» на решение Арбитражного суда города Москвы от 03.07.2019 по делу № А40-23052/2019, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 03.09.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 10.12.2019 по тому же делу

по иску общества с ограниченной ответственностью «Строительное оборудование и материалы» к обществу с ограниченной ответственностью «Лестехстрой» о признании права собственности на недвижимое имущество,

при участии третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии».

В судебном заседании принял участие представитель общества с ограниченной ответственностью «Лестехстрой» Олийнык В.А.

Общество с ограниченной ответственностью «Строительное оборудование и материалы», федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии», 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 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие указанных лиц.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., а также выступление представителя ответчика, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

общество с ограниченной ответственностью «Строительное оборудование и материалы» (далее – общество «Строительное оборудование и материалы», покупатель) по договору купли-продажи от 17.12.2007 приобрело у общества с ограниченной ответственностью «Лестехстрой» (далее - общество «Лестехстрой», продавец) здание поточной линии, 1 этажное, общей площадью 710,90 кв. м, инв. № 13068-Б, лит. Б, расположенное по адресу: г. Москва, п. Вороново, п. ЛМС (на момент заключения договора Московская область, Подольский район, Вороновский сельский округ, вблизи п. ЛМС), условный номер 50:27:03:03235:013, кадастровый номер 50:27:0000000:31199; земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 623 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Вороновское, вблизи п. ЛМС (на момент заключения договора Московская область, Подольский район, Вороновский сельский округ, вблизи п. ЛМС), кадастровый номер 50:27:0030331:30.

Сторонами договора подписан акт приема-передачи по договору купли-продажи от 17.12.2007, на основании которого произведена фактическая передача недвижимого имущества обществу «Строительное оборудование и материалы».

В соответствии с условиями договора покупатель произвел частичную оплату в размере 2 250 000 руб. Окончательный расчет по условиям договора должен быть осуществлен после государственной регистрации перехода права собственности.

По результатам рассмотрения представленных сторонами для государственной регистрации перехода права, права собственности на недвижимое имущество в соответствии с заключенным договором купли-продажи от 17.12.2007 документов, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее - Управление Росреестра) сообщениями от 20.11.2008 №№ 27/022/2008-380 и 27/022/2008-381 отказало в государственной регистрации перехода права и права собственности на спорные объекты недвижимого имущества в связи с наличием в Едином государственном реестре

прав ограничения права продавца (арест) на заявленный для государственной регистрации земельный участок (кадастровый номер 50:27:0030331:30) на основании постановления о наложении ареста на имущество (уголовное дело № 4459 от 22.04.2008). Также указало, что в представленном для государственной регистрации договоре отсутствуют сведения о наличии ограничения (ареста).

Ссылаясь на неоднократное обращение к обществу «Лестехстрой» с требованием о государственной регистрации перехода права собственности в связи с отсутствием ограничения прав и обременения объектов недвижимости и уклонение последнего от совершения регистрационных действий, общество «Строительное оборудование и материалы» обратилось в суд с настоящим иском о признании договора купли-продажи недвижимого имущества от 17.12.2007 действующим и признании права собственности истца на указанное недвижимое имущество.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 03.07.2019, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 03.09.2019, исковые требования общества «Строительное оборудование и материалы» удовлетворены.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 10.12.2019 судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения.

Общество «Лестехстрой» обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просило указанные судебные акты отменить, как принятые с нарушением норм материального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 04.06.2020 кассационная жалоба общества «Лестехстрой» 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, что жалоба общества «Лестехстрой» подлежит удовлетворению в силу следующего.

Как следует из материалов дела, обращаясь с иском о признании права собственности на приобретенное по договору купли-продажи от 17.12.2007 недвижимое имущество, общество «Строительное оборудование и материалы» в обоснование указанного требования сослалось на факт заключения

с обществом «Лестехстрой» названного договора, частичное внесение обусловленной договором платы, фактическую передачу имущества по акту приема-передачи и владение им.

Данные факты были расценены судами как обстоятельства, свидетельствующие о возникновении у общества «Строительное оборудование и материалы» права собственности на спорное недвижимое имущество.

При установленных по делу обстоятельствах и учитывая, что государственная регистрация перехода права своевременно не была произведена из-за наложения ареста на земельный участок, руководствуясь статьями 208, 218 Гражданского кодекса, разъяснениями, данными в пунктах 58, 59 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 Пленума № 10/22), суды удовлетворили иск.

Между тем суды при рассмотрении спора не учли следующее.

Согласно пункту 2 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

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.

В соответствии с абзацем первым пункта 2 статьи 223 Гражданского кодекса в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Пункт 1 статьи 551 Гражданского кодекса также предусматривает, что переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Таким образом, переход к обществу «Строительное оборудование и материалы» права собственности на спорное имущество на основании договора купли-продажи от 17.12.2007 подлежал государственной регистрации в установленном законом порядке.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, стороны обращались в Управление Росреестра за государственной регистрацией перехода права собственности на указанное имущество, однако решениями от 20.11.2008 в ней было отказано.

В соответствии с частью 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), действующего на момент заключения договора купли-продажи от 17.12.2007, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Аналогичные положения содержатся в частях 3, 5 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

В пункте 58 постановления Пленума № 10/22 разъяснено, что лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности.

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 Закона о регистрации 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 (пункт 59 постановления Пленума № 10/22).

Однако истец правом собственности на спорное имущество до вступления Закона о регистрации не обладал, в связи с чем заключение указанного договора купли-продажи здания и земельного участка под ним, а также факт частичной уплаты ответчику предусмотренной договором цены не могли являться основанием для признания права собственности в судебном порядке.

Учитывая, что обращаясь в суд, истец в качестве основания возникновения права собственности указал сделку купли - продажи, государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество должна быть произведена в соответствии с установленными Гражданским кодексом и Законом о регистрации правилами.

Таким образом, иск о признании права - это иск о подтверждении уже возникшего права, и заявление данного иска в настоящем деле не может являться надлежащим способом защиты своих прав, в связи с чем выводы судов о наличии оснований для удовлетворения этого иска нельзя признать обоснованными.

Вместе с тем, рассматривая спор, суды не учли, что, обратившись в суд с требованием о признании права собственности на указанное недвижимое

имущество, общество «Строительное оборудование и материалы», по сути, преследовало цель, направленную на государственную регистрацию его права собственности.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обращение в арбитражный суд должно быть обусловлено необходимостью защиты нарушенных прав и иметь своей целью их восстановление.

В пункте 3 постановления Пленума № 10/22 было дано разъяснение о том, что суды при подготовке дела к рассмотрению должны определять характер правоотношения, из которого возник спор, и нормы права, подлежащие применению при его разрешении. В случае ненадлежащего формулирования истцом способа защиты при очевидности преследуемого им материально-правового интереса суд обязан самостоятельно определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы права подлежат применению при разрешении дела с тем, чтобы обеспечить восстановление нарушенного права, за защитой которого обратился истец.

Аналогичные разъяснения даны в пункте 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Таким образом, суды, установив факт заключения договора купли - продажи, передачу спорного имущества во владение истцу во исполнение сделки и его наличие у него на момент рассмотрения спора, в связи с чем истец настаивал на признании права собственности в целях в государственной регистрации за ним права собственности, должны были разрешить спор, определив надлежащий способ защиты прав.

Как следует из пункта 3 статьи 551 Гражданского кодекса, в случае, когда одна из сторон договора купли-продажи недвижимого имущества уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

Из материалов дела следует, что истец неоднократно обращался к ответчику как стороне сделки купли - продажи с заявлениями о необходимости государственной регистрации перехода права собственности на общество «Строительное оборудование и материалы»: письма от 09.05.2017(л.д. 25, т.1), от 07.08.2018 (л.д. 26, т.1).

Несовершение ответчиком действий, направленных на регистрацию перехода права явилось поводом для обращения истца в суд с иском по настоящему делу.

В пункте 61 постановления Пленума № 10/22 даны соответствующие разъяснения о том, что, если одна из сторон договора купли-продажи недвижимого имущества уклоняется от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности на это имущество, другая сторона вправе обратиться к этой стороне с иском

о государственной регистрации перехода права собственности (пункт 3 статьи 551 Гражданского кодекса).

Согласно пункту 63 постановления Пленума № 10/22, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки (пункт 3 статьи 165 Гражданского кодекса). Сторона сделки не имеет права на удовлетворение иска о признании права, основанного на этой сделке, так как соответствующая сделка до ее регистрации не считается заключенной либо действительной в случаях, установленных законом.

Между тем приведенные выше разъяснения Пленума № 10/22 не были приняты судами во внимание при разрешении спора.

На основании вышеизложенного, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что суды при рассмотрении дела допустили нарушение единообразия практики рассмотрения споров, связанных с защитой права собственности, а также нарушения применения норм материального и процессуального права, которые являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской деятельности, в связи с чем судебные акты подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.11-291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда города Москвы от 03.07.2019 по делу № А40-23052/19, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 03.09.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 10.12.2019 по тому же делу 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

В.В. Попов

Г.Г. Попова