

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС14-46

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18 сентября 2014г.

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

председательствующего судьи Завьяловой Т.В., судей Борисовой Е.Е., Попова В.В.,

рассмотрела в судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Релакс» на решение Арбитражного суда Московской области от 24.12.2013 по делу № А41-53993/13, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 28.02.2014 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.05.2014 по тому же делу по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Релакс» (Московская область) к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (Московская область) о признании незаконным отказа в регистрации прекращения права собственности и обязанности ее осуществить

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., выслушав объяснения представителя общества с ограниченной ответственностью «Релакс» – Локтионова Ю.А., поддержавшего доводы жалобы, возражения представителей Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области – Азаровой О.И., Тарасевич Л.С.,

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

общество с ограниченной ответственностью «Релакс» (далее – общество) с 2007 года являлось собственником здания общежития общей площадью 2 505,70 кв.м., инвентарный номер № 71-14861, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, Быковский с/о, пос. Спартак, д.15, приобретенного по договору купли-продажи от 26.12.2006 у закрытого акционерного общества «ТК «Спартак».

Определением Раменского городского суда Московской области по делу № 33-378/11 и решением Раменского городского суда Московской области по делу № 2-504/10 в связи с нарушением законодательства о приватизации жилищного фонда были удовлетворены иски о признании права собственности физических лиц, проживающих в указанном выше общежитии, на расположенные в нем 16 помещений. В резолютивной части этих актов содержалось указание о прекращении на них права собственности общества.

На основании вступивших в законную силу судебных актов общество обратилось в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее – Росреестр) с заявлением о государственной регистрации прекращения права частной собственности общества на принадлежащее здание общежития, представляя их в качестве основания для изменения сведений в Едином государственном реестре прав (далее – ЕГРП).

Росреестр уведомлением от 28.06.2013, приостанавливая государственную регистрацию по заявлению общества, указал о том, что оснований для прекращения права собственности заявителя в целом на здание в судебных актах не содержится, в связи с чем предложил представить правоустанавливающий документ, подтверждающий прекращение у общества этого права, или совершить действия, предусмотренные статьей 236 Гражданского кодекса Российской Федерации по отказу от права собственности на принадлежащее ему имущество.

В ответ на уведомление общество в поданном им заявлении указало, что поводом для обращения в Росреестр явилась необходимость исправления допущенной органом ошибки при регистрации прав физических лиц на основании тех же судебных актов на помещения. В целях ее устранения общество ссылалось на наличие в судебных актах указания о прекращении его права собственности на эти жилые помещения, в связи с чем уточнило, что государственная регистрация прекращения права собственности должна быть только на те помещения, расположенные в здании, на которые признано право собственности физических лиц. Отказываться от прав на иную часть помещений здания общество намерений не имеет.

Между тем, несмотря на уточнение обществом своего обращения за регистрацией прекращения права на часть помещений в здании и его мотивы, Росреестр сообщением от 26.07.2013 на основании пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации)

отказал в заявленной государственной регистрации, не признав судебные акты правоустанавливающим основанием для ее осуществления.

Общество обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением о признании незаконным отказа Росреестра в регистрации прекращения права собственности общества на отдельные помещения, расположенные в принадлежащем ему на праве собственности здании общежития и обязанности ее осуществить.

Решением Арбитражного суда Московской области от 24.12.2013 в удовлетворении заявления общества отказано. Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 28.02.2014 и постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.05.2014 решение оставлено без изменения.

Суды, рассматривая возникший между участниками по делу спор, признали обоснованным отказ Росреестра в связи с отсутствием основания для совершения указанного регистрационного действия. Доводы общества о наличии у него соответствующих документов по объекту, а также о том, что Росреестр должен был без его обращения изменить сведения о зарегистрированных ранее правах при регистрации прав физических лиц на спорные помещения, суды признали необоснованными.

В кассационной жалобе общество ссылается на нарушение оспариваемыми судебными актами его прав и законных интересов, а также прав физических лиц, за которыми судами признано право собственности на помещения в здании общежития.

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 (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Проверив материалы дела и доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 2 Закона о регистрации 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. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Закон о регистрации относит вступившие в законную силу судебные акты к основаниям государственной регистрации (пункт 1 статьи 17).

В соответствии с пунктом 1 статьи 18 Закона о регистрации документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение

(обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав.

Как следует из пункта 1 статьи 28 Закона о регистрации, права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации, в которой государственный регистратор вправе отказать только по основаниям, указанным в абзацах четвертом, шестом, седьмом, девятом, десятом, одиннадцатом, двенадцатом, тринадцатом, четырнадцатом пункта 1 статьи 20 настоящего Федерального закона.

Согласно абзацу четвертому пункта 1 статьи 20 Закона о регистрации в государственной регистрации прав может быть отказано, если документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства.

Информационным письмом Президиума ВАС РФ от 21.07.2009 № 132 «О некоторых вопросах применения арбитражными судами статей 20 и 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» было разъяснено, что вступившие в законную силу судебные акты являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации, регистратор не вправе давать правовую оценку вступившему в законную силу судебному акту, а также осуществлять переоценку обстоятельств дела и доказательств, на которых основан вступивший в законную силу судебный акт. Отказ в государственной регистрации права в этом случае является незаконным.

В соответствии с разделом II Методических рекомендаций о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебных актов, утвержденных приказом Федеральной регистрационной службы 07.06.2007 № 112, определяющих особенности совершения регистрационных действий на основании вступивших в законную силу судебных актов, при наличии в ЕГРП записи о праве на недвижимое имущество государственную регистрацию права иного лица, в пользу которого принято решение суда, рекомендуется производить только при наличии заявления о прекращении зарегистрированного права или в случае, если это прямо следует из мотивировочной или резолютивной части судебного акта (пункт 10).

В настоящем случае общество само обратилось с заявлением о прекращении зарегистрированного права в связи с принятием судебных актов, в резолютивной части которых содержалось прямое на то указание.

При этом, как указывало общество при рассмотрении дела, обращаясь с заявлением, оно преследовало цель недопущения наличия в ЕГРП сведений о правах физических лиц на помещения, как на самостоятельные объекты прав, так и о правах общества как собственника здания общежития, в состав которого входят эти помещения.

Указанному доводу судами не была дана соответствующая правовая оценка даже с учетом того, что представитель Росреестра при рассмотрении дела не отрицал совершение государственной регистрации прав физических лиц на спорные помещения на основании судебных актов без внесения в ЕГРП сведений о прекращении права общества на них.

Доводам общества о причинах его обращения в Росреестр с заявлением о регистрации прекращения права собственности, а также об уточнении им своего заявления, поданного на уведомление о приостановлении регистрационного действия до издания оспариваемого отказа, но принятого без его учета, не была также дана должная правовая оценка.

Как следует из судебных актов, судами настоящий спор рассмотрен также без проверки этого обстоятельства об уточнении обществом своего первоначального заявления, поданного в Росреестр.

Поскольку в резолютивной части представленных обществом судебных актах содержится прямое указание судов на прекращение его права собственности на перечисленные в них помещения, входящие в состав здания, ранее принадлежавшего ему на праве частной собственности, иного основания для совершения заявленного регистрационного действия общество представить не могло.

В отсутствие другого основания для осуществления регистрации прекращения права собственности на часть помещений общество при наличии отказа Росреестра, оспариваемого по настоящему делу, лишено возможности при повторном обращении с аналогичным заявлением добиться преследуемого результата.

В соответствии с пунктом 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в силу части 2 статьи 13 ГПК РФ или части 1 статьи 16 АПК РФ государственный регистратор обязан внести запись в ЕГРП на основании судебного акта независимо от его участия в деле. Наличие судебного акта, являющегося основанием для внесения записи в ЕГРП, не освобождает лицо от представления иных документов, не являющихся правоустанавливающими, которые необходимы для внесения записи в ЕГРП согласно Закону о регистрации.

В судебном заседании представитель Росреестра, не оспаривая по существу судебные акты как основание для регистрации, указал на невозможность ее совершения в отсутствие необходимых на то документов. Однако Росреестр какие-либо дополнительные документы от общества, в отсутствие которых невозможно было осуществить государственную регистрацию, не запрашивал.

Вместе с тем как следует из постановления суда апелляционной инстанции, общество указывало на наличие у него технических паспортов на помещения в здании, необходимых для заявляемой государственной регистрации прав, то есть в случае разделения, слияния или выделения объекта недвижимого

имущества в соответствии с пунктом 9 статьи 12 Закона о регистрации.

Однако указанные доводы общества не были должным образом исследованы судами при проверке оспариваемого отказа Росреестра, не выполнившего возложенные на него законом и судебными актами обязанности по внесению сведений в ЕГРП, способствуя тем самым сохранению противоречивых и недостоверных сведений в реестре прав, созданию неопределенности при совершении регистрационных действий на основании судебных актов. Наличие спорной ситуации влечет нарушение имущественных прав общества и других лиц - собственников недвижимости, в том числе, их права общей долевой собственности на общее имущество дома, а также нарушение установленного публичного порядка совершения регистрационных действий, в связи с чем стабильность гражданского оборота недвижимости обеспечена быть не может.

Таким образом, вывод судов о соответствии оспариваемого отказа Росреестра требованиям закона, не может быть признан обоснованным.

В силу изложенного Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что судами при рассмотрении настоящего спора были допущены существенные нарушения норм материального права, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов в сфере регистрации прав на недвижимость, в связи с чем судебные акты по настоящему делу подлежат отмене, а дело – направлению в арбитражный суд первой инстанции для нового рассмотрения с учетом изложенных в настоящем определении оснований для их отмены.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 176, 291.11 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Арбитражного суда Московской области от 24.12.2013 по делу № А41-53993/13, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 28.02.2014 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.05.2014 по тому же делу отменить. Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

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

Т.В. Завьялова

Судьи

Е.Е. Борисова

В.В. Попов