

Одобен на заседании президиума
Семнадцатого арбитражного
апелляционного суда
«24» апреля 2009 года

Обзор практики рассмотрения споров, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним

1. Недостатки в документах, представленных в регистрирующий орган, которые могут быть устранены государственным регистратором, являются основанием для приостановления государственной регистрации, а не отказа в ее проведении (дело № А60-11257/07)

Аналогичная позиция содержится в постановлении ФАС Северо-Кавказского округа от 07.02.2006 № Ф08-195/2006.

Общество обратилось в арбитражный суд к федеральному органу исполнительной власти, уполномоченному в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним¹ с заявлением о признании недействительным отказа в государственной регистрации права собственности на гаражный бокс.

Регистрирующий орган отказал обществу в государственной регистрации права собственности на сооружение со ссылкой на несоответствие передаточного акта требованиям ст. 18 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»² ввиду того, что из содержания данного документа невозможно определить на какое имущество перешло право собственности.

Решением суда первой инстанции требования заявителя удовлетворены. Отказ регистрирующего органа признан недействительным как не соответствующий требованиям ст. 19 Закона о регистрации.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение суда отменено, ввиду того, что представленный на государственную регистрацию права собственности продавца передаточный акт в нарушение положений ст. 18 Закона о регистрации не содержит перечня индивидуально-определенных вещей в связи с чем, данный акт не является документом, подтверждающим передачу гаражного бокса акционерному обществу.

Суд кассационной инстанции постановление суда апелляционной инстанции отменил, оставив в силе решение суда первой инстанции, исходя из следующего.

Общим собранием участников общества принято решение о реорганизации общества в форме преобразования в акционерное общество и

¹ Далее – регистрирующий орган.

² Далее – Закон о регистрации.

передаче последнему имуществу, принадлежащего обществу по передаточному акту.

Передаточный акт подготовлен на основе инвентаризации с составлением инвентаризационных описей по каждому виду актива с указанием наименования и характеристик имущества.

В силу п. 1, 2 ст. 19 Закона о регистрации государственная регистрация прав приостанавливается государственным регистратором при возникновении у него сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав. Государственный регистратор обязан принять необходимые меры по получению дополнительных сведений.

Представление дополнительных доказательств наличия у заявителей оснований для государственной регистрации прав, а также подлинности документов и достоверности, указанных в них сведений, является правом заявителя, а не его обязанностью (п. 1 ст. 19 Закона о регистрации).

Таким образом, сомнения государственного регистратора в наличии оснований для государственной регистрации права в случае недостатков в документах, представленных заявителем в регистрирующий орган, являются основанием для приостановления, а не отказа в государственной регистрации права.

2. Создание в результате реконструкции нового объекта недвижимого имущества является основанием для государственной регистрации права (дело № А60-7625/2007, А60-29512/2007, А60-25979/2007, А60-5030/2008, А60-8984/2008)

Дело № А60-5030/2008

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными действий регистрирующего органа, выразившихся в отказе зарегистрировать за обществом право на 62/100 доли в праве общей долевой собственности на нежилые помещения.

В качестве третьих лиц к участию в деле были привлечены комитет по управлению муниципальным имуществом и администрация.

Основанием для отказа в государственной регистрации явилось то, что представленные на регистрацию документы по содержанию не соответствуют требованиям, установленным ст. 217 Гражданского кодекса Российской Федерации³, ст. 19, 20 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»⁴, а также непредставление обществом документов, подтверждающих соблюдение требований Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»⁵.

Решением суда первой инстанции требования удовлетворены, в связи с тем, что в результате исполнения инвестиционного договора произведена

³ Далее – ГК РФ.

⁴ Далее – Закона об инвестиционной деятельности.

⁵ Далее – Закон о приватизации.

реконструкция муниципального объекта недвижимости и у общества возникло право на вновь созданный объект недвижимости, существенно отличающийся по своим техническим параметрам от недвижимого имущества, находившегося в муниципальной собственности.

Отменяя решение суда первой инстанции, апелляционный суд пришел к выводу о том, что произведенные обществом работы являются капитальным ремонтом арендуемых им помещений.

Федеральный арбитражный суд постановление суда апелляционной инстанции отменил, решение суда первой инстанции оставил в силе, руководствуясь следующим.

Основанием приобретения права собственности на имущество, которое имеет собственника, в силу с ч. 2 ст. 218 ГК РФ является договор купли-продажи, мены, дарения или иная сделка об отчуждении этого имущества.

Как следует из п. 1 ст. 3 Закона об инвестиционной деятельности объектами капитальных вложений могут являться, в том числе, находящиеся в муниципальной собственности различные виды вновь создаваемого и (или) модернизируемого имущества.

В соответствии со ст. 6 Закона об инвестиционной деятельности инвесторы имеют равные права на владение, пользование и распоряжение объектами капитальных вложений и результатами осуществленных капитальных вложений.

Таким образом, в силу ч. 2 ст. 218 ГК РФ инвестиционный договор являлся основанием для возникновения у общества права собственности на долю в праве общей собственности на объект, обладающий качественно иными технико-экономическими характеристиками, которые отличают первоначальный объект недвижимого имущества от вновь созданного объекта.

Аналогичные выводы содержатся в постановлениях ФАС Уральского округа от 27.02.2008 № Ф09-727/08-С6, от 30.07.2007 № Ф09-5955/07-С6, ФАС Дальневосточного округа от 10.04.2007 № Ф03-А51/07-1/410, ФАС Волго-Вятского округа от 19.02.2004 № А43-9511/2003-2-296, ФАС Западно-Сибирского округа от 18.12.2006 № Ф04-8336/2006.

Иная позиция в части выводов о том, что реконструкция помещения не повлекла создание нового объекта, поскольку по данным плана технической инвентаризации проведение реконструкции не повлекло постановку на технический учет нового объекта недвижимости, отражена в постановлениях ФАС Уральского округа от 17.12.2007 № Ф09-10310/07-С6, от 26.09.2007 № Ф09-7809/07-С6, от 28.03.2007 № Ф09-1984/07-С6.

3. Основанием для аннулирования регистрационной записи о государственной регистрации права на недвижимое имущество является признание сделки недействительной и применение судом последствий недействительности сделки в виде возврата объекта недвижимости (дело № А60-5639/2008)

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными действий регистрирующего органа по аннулированию регистрационной записи о регистрации за последним права собственности на объект недвижимого имущества.

Регистрирующий орган указал, что поскольку сделка, которая явилась основанием для государственной регистрации права собственности общества на объект недвижимости, признана судом недействительной (ничтожной), то у последнего не возникло права собственности на спорный объект недвижимого имущества.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, действия регистрирующего органа признаны недействительными на основании следующего.

Как следует из абз. 5 п. 1 ст. 17 Закона о регистрации основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним является, в том числе вступивший в законную силу судебный акт.

Согласно абз. 2 п. 1 ст. 2 Закона о регистрации зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

При этом признание сделки недействительной и применение судом последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества является основанием для погашения регистрирующим органом записи в реестре о переходе права, произведенной на основании недействительной сделки.

Поскольку при признании сделки недействительной не заявлено требование о применении последствий ее недействительности в виде возврата недвижимого имущества, действия регистрирующего органа по аннулированию регистрационной записи о регистрации за обществом права собственности на объект недвижимого имущества являются незаконными.

Суд кассационной инстанции судебные акты оставил в силе.

4. Отсутствие согласия залогодержателя на распоряжение предметом залога не является основанием для отказа в государственной регистрации перехода права собственности на заложенное имущество, поскольку при реализации обеспеченного залогом имущества должника, признанного несостоятельным (банкротом), получение согласия залогодержателя на отчуждение предмета залога не требуется (дело № А60-17672/2008, А50-3877/2008)

Дело № А60-17672/2008

Общество «Г» обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными решений об отказе в государственной регистрации прав на недвижимое имущество в отношении отдельно стоящих зданий.

Общество «Г» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыта процедура конкурсного производства.

Общество «Г» имеет обязательства перед обществом «С», которые обеспечены залогом спорного имущества.

В рамках конкурсного производства были проведены торги по продаже спорного имущества должника, победителем которых признано общество «Ч».

Впоследствии общество «Г» и общество «Ч» обратились в регистрационную службу с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на спорное имущество. Регистрирующим органом принято решение об отказе в регистрации со ссылкой на то, что заявителями не представлено согласие залогодержателя на совершение сделки в отношении предмета залога.

Рассматриваемое арбитражным судом требование предъявлено к регистрирующему органу. В качестве третьих лиц к участию в деле были привлечены общество «Ч» и общество «С».

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, действия регистрирующего органа признаны недействительными на основании следующего.

Согласно абз. 9 п. 1 ст. 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»⁶ последствием признания должника несостоятельным (банкротом) и открытия судом конкурсного производства является снятие ранее наложенных арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника.

В силу п. 3 ст. 138 Закона о банкротстве продажа включенного в конкурсную массу предмета залога осуществляется путем проведения открытых торгов.

Как следует из разъяснений, содержащихся в п. 15 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.12.2004 N 29 "О некоторых вопросах практики применения Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", получение согласия залогодержателя на распоряжение предметом залога необходимо только в ходе таких процедур банкротства, как внешнее управление и финансовое оздоровление.

Таким образом, при реализации заложенных объектов, включенных в конкурсную массу должника, признанного несостоятельным (банкротом), путем проведения открытых торгов в рамках конкурсного производства согласие залогодержателя на отчуждение этого имущества не требуется.

Суд кассационной инстанции оставил судебные акты без изменения.

Аналогичный вывод содержится в постановлении Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.07.2008 № 17АП-4330/2008-ГК, а также в постановлении ФАС Уральского округа от 06.10.2008 № Ф09-7131/08-С6.

5. Отсутствие у покупателя документов подтверждающих ранее возникшее право собственности продавца на объект недвижимости в

⁶ Далее – Закон о банкротстве.

случае смерти последнего, является основанием для отказа в государственной регистрации перехода права собственности на указанный объект. При таких обстоятельствах п. 3 ст. 551 ГК РФ применению не подлежит.

Вместе с тем, отсутствие государственной регистрации ранее возникшего права продавца (до введения в действие Закона о регистрации) в случае доказанности возникновения и существования этого права не свидетельствует о незаконности сделки, а покупатель не лишен возможности защитить свои права и законные интересы путем предъявления иска о признании права на указанный объект недвижимости (дело № А71-8622/2007)

Предприниматель Б. обратился в арбитражный суд с заявлением к регистрирующему органу о признании незаконным отказа в государственной регистрации права собственности на здание и обязанности произвести государственную регистрацию перехода права собственности к предпринимателю Б. на указанное недвижимое имущество.

По договору купли-продажи предприниматель Б. приобрел здание у гр-на З., который до государственной регистрации перехода права собственности на здание скончался.

Предприниматель Б. обратился в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации права собственности на здание. Регистрирующим органом принято решение об отказе в регистрации, в связи с непредставлением заявления о регистрации ранее возникшего права гр-на З., а также отсутствием необходимых для государственной регистрации документов, подтверждающих ранее возникшее право собственности на спорный объект недвижимого имущества.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной и кассационной инстанций, в удовлетворении заявленных требований отказано, исходя из следующего.

В соответствии с абз. 4 п. 1 ст. 16 Закона о регистрации государственная регистрация возникшего до введения в действие настоящего Федерального закона права на объект недвижимого имущества проводится на основании заявления правообладателя или уполномоченного им на то лица.

Согласно п. 3 ст. 551 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае, если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

Поскольку продавец на момент обращения покупателя в регистрирующий орган скончался, заявление от его имени о государственной регистрации ранее возникшего права собственности и перехода права подано не было.

При этом из содержания п. 2 ст. 6, п. 2 ст. 13 Закона о регистрации следует, что государственная регистрация перехода права собственности на

объект недвижимости могла быть произведена только при условии государственной регистрации ранее возникшего права.

В связи с тем, что право собственности продавца на здание ранее не было зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним⁷, то оснований для применения аналогии на основании п. 3 ст. 551 ГК РФ отсутствуют.

Президиум Высшего Арбитражного суда Российской Федерации, отказывая в передаче дела в Президиум, указал на обоснованность выводов судов первой, апелляционной и кассационной инстанций и отметил, что заявитель не лишен возможности защитить свои права и законные интересы путем предъявления иска о признании права на указанный объект недвижимости⁸.

6. В случае предоставления заявителем всех необходимых документов, предусмотренных Законом о регистрации, отказ регистрирующего органа в государственной регистрации права является незаконным (дело № А60-21235/2007)

Учреждение обратилось в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации права оперативного управления на здание, предоставив следующие документы: договор о закреплении недвижимого имущества на праве оперативного управления, акт приема-передачи в оперативное управление объектов недвижимости, платежное поручение.

Регистрирующий орган отказал в государственной регистрации права оперативного управления на здание. Основанием для отказа регистрирующего органа в государственной регистрации права оперативного управления на здание послужило несоответствие учредительных документов правоустанавливающим документам и требованиям действующего законодательства, поскольку учреждению имущество в оперативное управление может быть передано лишь учредителем, у которого имущество находится на праве собственности.

Не согласившись с решением регистрирующего органа, учреждение обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным данного решения.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, заявленные требования удовлетворены на основании следующего.

В силу абз. 4 п. 1 ст. 20 Закона о регистрации в государственной регистрации прав может быть отказано в случае, если документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства.

Общественная организация в целях осуществления учреждением уставной деятельности, передала последнему на праве оперативного

⁷ Далее – ЕГРП.

⁸ Определение Президиума ВАС РФ от 11.08.2008 № 10392/08.

управления здание по договору о закреплении недвижимого имущества на праве оперативного управления.

Указанное здание принадлежит на праве собственности общественной организации, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

В силу ч. 1. ст. 299 ГК РФ право оперативного управления имуществом, в отношении которого собственником принято решение о закреплении за унитарным предприятием или учреждением, возникает у этого предприятия или учреждения с момента передачи имущества, если иное не установлено законом и иными правовыми актами или решением собственника. Право оперативного управления подлежит государственной регистрации (ст. 131 ГК РФ).

Поскольку учреждение, обращаясь в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации права оперативного управления, представило все необходимые документы, предусмотренные ст. 16 Закона о регистрации, у регистрирующего органа отсутствовали основания для отказа в государственной регистрации права оперативного управления, предусмотренные ст. 20 Закона о регистрации.

Суд кассационной инстанции оставил судебные акты без изменения.