

Одобрено на заседании
Президиума Семнадцатого
арбитражного апелляционного суда
20.04.2007

**Обзор практики рассмотрения дел, связанных с оспариванием
зарегистрированных прав собственности или иных вещных прав**

1. Требование о признании недействительным зарегистрированного права собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления является надлежащим способом защиты (ст. 12 ГК РФ) и подлежит рассмотрению в порядке искового производства (№ 17АП-2717/2006-ГК, № 17АП-57/2007-ГК, № 17АП-3264/2006-ГК, № 17АП-2074/2006-ГК, № 17АП-1428/2006-ГК, № 17АП-3043/2006-ГК, № 17АП-877/2006-ГК и др.)

Дело № 17АП-2717/2006-ГК

Федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Уральская государственная сельскохозяйственная академия» (далее – академия) обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с иском к Государственному образовательному учреждению высшего профессионального образования «Уральский государственный технический университет – УПИ» (далее – университет) о признании недействительным права оперативного управления университета на имущество, находящееся в федеральной собственности - здание общежития (с учетом уточнений в порядке ст. 49 АПК РФ).

Определениями суда к участию в деле третьими лицами, не заявляющими самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Федеральное агентство по образованию, Территориальное управление Росимущества РФ по Свердловской области, Главное управление Федеральной регистрационной службы по Свердловской области.

Решением суда иск удовлетворен.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда решение отменено, в удовлетворении исковых требований отказано.

При этом суд апелляционной инстанции исходил из того, что имеющиеся в деле договоры на оказание дополнительных платных образовательных услуг, договоры на оказание услуг по водоснабжению и водоотведению, договор абонентских услуг свидетельствуют о том, что здание общежития с момента постройки находилось на балансе университета. Академия являлась пользователем здания.

Согласно п.1 ст. 299 ГК РФ право хозяйственного ведения или 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.

Здание общежития числится за ответчиком в БТИ г. Екатеринбурга.

В соответствии с постановлением Правительства РФ № 696 от 03.07.1998г. «Об организации учета федерального имущества и ведения реестра федерального имущества», ответчик представлял собственнику реестры перечней федерального имущества, закрепленного за учреждением на праве оперативного управления, в том числе за 1999-2005гг., в которых здание общежития было включено.

Согласно имеющимся в деле выпискам из реестра федеральной собственности, студенческий корпус № 4 (здание общежития) включен в перечень объектов, находящихся в оперативном управлении у ответчика.

Закрепление студенческого корпуса № 4 на праве оперативного управления за ответчиком подтверждено первым заместителем министра образования России письмами 2000г., 2001г., 2002г.

Таким образом, имеющиеся в деле документы свидетельствуют о том, что право оперативного управления на имущество, находящееся на балансе университета (ответчика) возникло с момента передачи ему данного имущества, что подтверждается справками БТИ, документами инвентаризации

и первичными документами бухучета (ст. 39 Закона «Об образовании», п.1 ст. 299 ГК РФ).

Государственная регистрация права оперативного управления произведена Управлением правомерно (ст. 17 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). Оснований для удовлетворения иска нет.

2. В предмет доказывания по делу о признании недействительным зарегистрированного права входит установление основания возникновения, существования оспариваемого права собственности, права оперативного управления, хозяйственного ведения, а также оценка правомерности государственной регистрации права (№ 17АП-877/2006-ГК, № 17АП-1428/2006-ГК, № 17АП-2717/2006-ГК и др.).

Дело № 17АП-877/2006-ГК (Ф09-11749/06-С6)

Екатеринбургское муниципальное унитарное предприятие гостиница «Большой Урал» (далее – гостиница) обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с иском к Российской Федерации в лице Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Свердловской области, федеральному государственному учреждению культуры «Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры» (далее – агентство) о признании за истцом права хозяйственного ведения на здание гостиницы, признании недействительным зарегистрированного права собственности Российской Федерации на указанное здание, а также о признании недействительным зарегистрированного права оперативного управления агентства на спорное имущество.

В обоснование заявленных требований истец указал, что согласно приложению N 1 к решению Малого Совета Свердловского областного Совета народных депутатов от 09.09.1992 N 183/9 здание гостиницы передано в муниципальную собственность г. Екатеринбурга (имеется свидетельство о

государственной регистрации права собственности муниципального образования г. Екатеринбург), а на основании договора по акту приема-передачи указанное здание передано комитетом в хозяйственное ведение предприятия "Гостиница "Большой Урал".

Определениями суда первой инстанции к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены: Екатеринбургский комитет по управлению городским имуществом, главное управление Федеральной регистрационной службы по Свердловской области, ООО «Форест», ООО «Ресторан «Большой Урал», ООО «Селур», ООО «Коммерческий банк «Кольцо Урала», индивидуальные предприниматели Лихачев А.В. и Пеленицына В.В.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, в удовлетворении иска отказано.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды исходили из следующего.

Как следует из материалов дела, 28.06.2002 на основании Постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 N 3020-1 "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность" (далее - Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 N 3020-1), Постановления Правительства Российской Федерации от 03.07.1998 N 696 произведена государственная регистрация права собственности Российской Федерации на здание гостиницы "Большой Урал", о чем выдано свидетельство о государственной регистрации права.

Распоряжением Минимущества России за агентством закреплено право оперативного управления на указанное строение, на основе которого подписан акт приема-передачи здания гостиницы, произведена государственная регистрация права оперативного управления агентства на отдельно-стоящее

нежилое строение с пристроями и выдано свидетельство о государственной регистрации права. Помещения общей площадью 12750,6 кв. м, находящиеся в данном здании, переданы истцом ответчику по акту приема-передачи.

Рассмотрев материалы дела, суды пришли к правильному выводу о том, что в соответствии с Приложением N 1 к Постановлению Совета Министров РСФСР от 04.12.1974 N 624 указанное выше здание гостиницы "Большой Урал" является памятником культуры, подлежащим охране как памятник государственного значения, и в силу п. 3 раздела 1 Приложения 1 к Постановлению Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 N 3020-1 относится исключительно к федеральной собственности.

Установив, что решение Малого Совета Свердловского областного Совета народных депутатов от 09.09.1992 N 183/9 в части передачи спорного здания в муниципальную собственность г. Екатеринбурга противоречит Постановлению Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 N 3020-1, суды, руководствуясь ч. 2 ст. 13 АПК РФ, правомерно признали подлежащим применению к правоотношениям сторон Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 N 3020-1, имеющее большую юридическую силу.

Поскольку спорное имущество является федеральной собственностью, государственная регистрация права собственности Российской Федерации, права оперативного управления агентства не может нарушать права и законные интересы истца.

Довод истца о том, что на момент государственной регистрации оспариваемых прав было зарегистрировано право муниципальной собственности на данное имущество, судами был отклонен, так как оснований для государственной регистрации права муниципальной собственности не имелось (п. 1 ст. 17 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). Выданное свидетельство о государственной регистрации права муниципальной собственности не является правоустанавливающим документом.

С учетом изложенного суды верно указали на отсутствие правовых оснований для возникновения права муниципальной собственности и права хозяйственного ведения истца на данное здание, в связи с чем отказали в удовлетворении исковых требований.

3. Ответчиком в деле о признании недействительным зарегистрированного права выступает обладатель зарегистрированного права. Регистрирующий орган привлекается в дело в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора (№ 17АП-3043/2006-ГК, № 17АП-2074/2006-ГК, № 17АП-1428/2006-ГК, № 17АП-877/2006-ГК, № 17АП-2717/2006-ГК, № 17АП-2909/2006-ГК, № 17АП-2984/2006-ГК и др.).

Дело № 17АП-3043/2006-ГК

Территориальное управление ФАУФИ Свердловской области обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с иском к администрации МО «город Заречный» о признании недействительным зарегистрированного права муниципальной собственности на объект недвижимого имущества, являющегося защитным сооружением гражданской обороны и признании права федеральной собственности на указанный объект недвижимого имущества.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Главное управление Федеральной регистрационной службы по Свердловской области, Главное управление Министерства РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Свердловской области.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения апелляционным судом, исковые требования удовлетворены на основании следующего.

В соответствии с приложением № 1 к Постановлению Верховного Совета РФ № 3020-1 от 27.12.1991г. "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную

собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность" защитные сооружения гражданской обороны как объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для использования в особый период, относятся исключительно к федеральной собственности.

Представленные в материалы дела документы подтверждают, что спорные помещения являются противорадиационным укрытием гражданской обороны.

Доводы ответчика о том, что право муниципальной собственности на спорное имущество возникло на основании распоряжения Правительства РФ № 933-р от 13.06.1999г., распоряжения Министерства государственного имущества РФ № 939-р от 13.07.1999г., приказа Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области № 329 от 6.08.1999г., акта приема-передачи, а также довод о пропуске истцом срока исковой давности судами отклонены.

Из текста распоряжения Правительства РФ № 933-р от 13.06.1999 года следует, что в состав муниципальной собственности передавались находящиеся в федеральной собственности объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, волеизъявление на передачу в муниципальную собственность объектов гражданской обороны из распоряжения Правительства и изданных в его исполнение актов иных органов не следует. Противорадиационное укрытие не поименовано в акте передачи объектов в муниципальную собственность, следовательно, о нарушении права федеральной собственности истцу стало известно из выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. и срок исковой давности истцом не пропущен.

4. Требование о признании недействительной государственной регистрации при наличии спора о праве является требованием об оспаривании зарегистрированного права и подлежит рассмотрению в порядке искового производства с привлечением в качестве ответчика правообладателя зарегистрированного права (№ 17АП-1590/2006-ГК (Ф09-47/07-С6), № 17 АП-287/2007-ГК).

Дело № 17 АП-287/2007-ГК

Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Пермскому краю (ТУ ФАУФИ по Пермскому краю) обратилось в Арбитражный суд Пермской области к предпринимателю Шиляеву Г.Г., ЗАО «Б.С.Т.», ОАО «Банк «Северная казна», Управлению ФРС по Пермскому краю с заявлением (с учетом уточнения, принятого судом в порядке ст.49 АПК РФ) о признании недействительной государственной регистрации права собственности предпринимателя Шиляева Н.Г. на земельный участок площадью 955 кв.м.

Решением суда первой инстанции, оставленным в силе апелляционным судом, признана недействительной государственная регистрация права собственности Шиляева Н.Г. на земельный участок, как несоответствующая ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Регистрирующему органу предписано устранить нарушения после вступления решения в законную силу.

Как установлено судом, Шиляев Н.Г. приобрел у ЗАО «Б.С.Т.» земельный участок площадью 955 кв.м.

Право собственности Шиляева Н.Г. на указанный земельный участок было зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Вступившими в законную силу решениями Арбитражного суда Пермской области по другим делам признано недействительным постановление Главы г. Перми в части распоряжения земельным участком площадью 404,5 кв.м., являющимся частью спорного земельного участка; признан недействительным

договор купли-продажи земельного участка, заключенный Департаментом имущественных отношений Администрации города Перми и покупателем - ЗАО «Б.С.Т.» в части продажи земельного участка площадью 404,5 кв.м., а также признана недействительной запись о государственной регистрации права собственности ЗАО «Б.С.Т.» на указанную часть земельного; признан недействительным в части распоряжения земельным участком площадью 404,5 кв.м договор купли-продажи земельного участка площадью 955,5 кв.м., заключенный ЗАО «Б.С.Т.» и Шиляевым Н.Г.

В соответствии с пунктом 2 статьи 69 АПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Поскольку договор между ЗАО «Б.С.Т.» и Шиляевым Н.Г. в части распоряжения земельным участком площадью 404,5 кв.м., признан недействительным, недействительной является также регистрационная запись о праве собственности Шиляева Н.Г. на вышеназванный земельный участок.

Ввиду того, что Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденные Постановлением Правительства РФ № 219 от 18.02.1998г, не предусматривают погашение регистрационной записи в части, суд первой инстанции правомерно признал недействительной регистрационную запись на земельный участок площадью 955 кв.м.

Довод Шиляева Н.Г. о том, что решением Арбитражного суда Пермской области нарушены его права на часть земельного участка площадью 551 кв.м., несостоятелен, поскольку земельный участок площадью 551 кв.м., границы которого не описаны и не удостоверены в установленном законом порядке, не может считаться самостоятельным объектом гражданских прав и обязанностей.

5. Требование об устранении нарушений прав собственника, хотя и не связанных с нарушением владения и требование о признании недействительной государственной регистрации могут быть рассмотрены в одном производстве. Ответчиками по делу привлекаются правообладатель зарегистрированного права и регистрирующий орган (№ 17АП-55/2006-ГК (Ф09-9589/06-С3)).

Дело № 17АП-55/2006-ГК (Ф09-9589/06-С3)

Общество обратилось в Арбитражный суд Пермской области с иском к предпринимателю Щуклину В.И. и регистрирующему органу (с учетом уточнений исковых требований) об обязанности предпринимателя освободить земельный участок путем сноса самовольно возведенного объекта - автостоянки-парковки, а также о признании незаконными действий регистрирующего органа по регистрации права собственности предпринимателя на этот объект и аннулировать запись о государственной регистрации.

В обоснование заявленных требований истец указал, что постановлением администрации г. Перми ТОО "БМ" (правопредшественник истца) в бессрочное постоянное пользование был предоставлен земельный участок (имеется свидетельство о праве бессрочного постоянного пользования). На основании договора аренды ТОО "БМ" передало часть земельного участка в аренду предпринимателю Щуклину В.И. под организацию автопарковки. Предприниматель зарегистрировал право собственности на автостоянку-парковку. Поскольку государственная регистрация права собственности ответчика на указанную автопарковку, по мнению истца, произведена незаконно, чем нарушены его права, истец обратился в суд.

Определением суда первой инстанции в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, к участию в деле привлечена администрация г. Перми.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении исковых требований отказано.

При этом суд исходил из того, что государственная регистрация произведена в соответствии со ст. 25 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" на основании акта приемки законченного строительством объекта и разрешения ИАСК на ввод объекта в эксплуатацию, копии договора аренды, письма директора общества.

Постановлением апелляционного суда решение отменено, исковые требования удовлетворены.

Суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что арендодателем по договору выступало лицо, не являющееся собственником указанного земельного участка, в связи с чем данный договор является недействительным. Установив, что иные доказательства выделения ответчику в установленном законом порядке земельного участка под строительство автостоянки как объекта недвижимости, а также документы об отнесении автостоянки к объектам недвижимости регистрирующему органу не представлялись, на основании п. 1 ст. 13, п. 1 ст. 17, п. 1 ст. 25 Закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ, ст. 130 ГК РФ, суд апелляционной инстанции признал государственную регистрацию автостоянки-парковки, как объекта недвижимости, произведенной с нарушением норм действующего законодательства, а также прав и законных интересов общества, право бессрочного пользования которого на указанный земельный участок прекращено не было.

Исковые требования, заявленные на основании ст. 304, 305 ГК РФ, ст. 60 Земельного кодекса Российской Федерации, также признаны судом апелляционной инстанции подлежащими удовлетворению, поскольку судом установлено, что нахождение спорного объекта на земельном участке, принадлежащем истцу на праве бессрочного постоянного пользования, нарушает права последнего.

Судом кассационной инстанции постановление апелляционного суда оставлено без изменения.

6. Рассмотрение в одном производстве требований о признании права собственности и о признании недействительной государственной регистрации допустимо. Ответчиками по делу привлекаются правообладатель зарегистрированного права и регистрирующий орган.

Данная позиция нашла отражение в постановлениях ФАС Уральского округа от 05.12.2006г. по делу № Ф09-9780/06-С3, от 20.11.2006 по делу № Ф09-10184/06-С3. Суд кассационной инстанции оставил в силе судебные акты судов первой и апелляционной инстанций, вынесенные по результатам рассмотрения в одном производстве требования о признании права собственности и требования о признании недействительной государственной регистрации права собственности ответчика.

Также имеются примеры из практики ВАС РФ, когда суд рассматривал в одном производстве два требования: о признании права собственности и о признании государственной регистрации права собственности ответчика недействительной (решение ВАС РФ от 23.12.2005г № 15227/04); о признании права оперативного управления и о признании недействительной государственной регистрации права оперативного управления за ответчиком (Постановление Президиума ВАС РФ от 14.11.2006г. № 7886/06).