

Аналитическая справка по спорам, связанным с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество

В соответствии с планом работы Двенадцатого арбитражного апелляционного суда на первое полугодие 2019 года проведён анализ судебных актов по спорам, связанным с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество за 2017-2019 годы.

Согласно статистическим данным за период 2017-2019 годы рассмотрено 38 дел, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество (0,1 % от всех рассмотренных дел за указанный период).

Из них 10 дел данной категории связано с оспариванием зарегистрированных прав на недвижимое имущество, 26 дел связано с обжалованием отказа в государственной регистрации, 2 дела связано с уклонением от государственной регистрации.

Среди рассмотренных дел вышеназванной категории споров судом апелляционной инстанции отменено 5 судебных актов судов первой инстанции (13,2 % от рассмотренных дел указанной категории дел).

При рассмотрении указанных споров арбитражные суды руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (документ утрачивает силу с 1 января 2020 года, а отдельные главы – с 1 января 2017 года в связи с изданием Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ), Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части

первой Гражданского кодекса Российской Федерации», постановлением Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и 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", постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.06.2014 № 35 «О последствиях расторжения договора», информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 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», иными федеральными законами, постановлениями Правительства Российской Федерации, а также международными договорами Российской Федерации, если подлежат применению правила международного договора.

Анализ практики позволил выявить неоднозначность подходов при применении отдельных норм указанных актов.

Далее приведены выработанные правовые позиции по отдельным вопросам, возникающим при рассмотрении дел данной категории.

Справка носит информационно-аналитический характер, может использоваться в целях обеспечения единообразия судебной практики. В справку включены выводы, основанные на судебной практике Двенадцатого арбитражного апелляционного суда, в том числе подтверждённой судами вышестоящих инстанций.

Сокращения по тексту:

- Арбитражный процессуальный кодекс российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (далее – АПК РФ);
- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее – ГК РФ);
- Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 № 145-ФЗ (далее – БК РФ);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (далее - ГрК РФ);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ);
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон № 218-ФЗ);
- Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве);
- Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Федеральный закон № 122-ФЗ);
- постановление Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и 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);
- садовое некоммерческое товарищество (далее - СНТ);
- Федеральное государственное унитарное предприятие (далее - ФГУП);
- Территориальное управление Росимущества (ТУ Росимущества);
- Акционерное общество (далее - АО);
- Комитет по управлению имуществом (далее - КУИ);

- Общество с ограниченной ответственностью (далее - ООО);
- Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество (далее - ЕГРП);
- Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН);
- Индивидуальный предприниматель (далее - ИП);
- Крестьянско-фермерское хозяйство (далее – КФХ).
- Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по субъекту Российской Федерации (далее – Управление Росреестра)

Исходя из состава спорных правоотношений дела указанной категории делятся на две группы: связанные с оспариванием зарегистрированных прав и об обжаловании действий регистрирующего органа.

Дела, связанные с оспариванием зарегистрированных прав на недвижимое имущество.

В ряде дел основанием для отказа в требованиях о регистрации перехода права собственности на недвижимость явилось наличие спора о правах на такое имущество.

1. Наличие спора о правах на объект, в отношении которого заявлено требование о государственной регистрации перехода права, является препятствием для такой государственной регистрации.

ИП глава КФХ не согласился с отказом Управления Росреестра в государственной регистрации перехода прав на объект недвижимости - стоянку комбайнов, приобретённого предпринимателем у ликвидированного в настоящее время колхоза «А.», и обратился в суд с соответствующим заявлением.

Суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении заявленных требований в связи с тем, что ООО «А.», привлеченное к участию в деле, возражало против удовлетворения заявленных требований, указывало, что является собственником спорного объекта недвижимости, которое включено в конкурсную массу должника - ООО «А.».

Поскольку ООО «А.» оспаривало принадлежность спорного объекта недвижимости продавцу по договору купли-продажи, заключённому с ИП, и заявило правопритязания на данный объект недвижимости, заявителем был избран ненадлежащий (в порядке главы 24 АПК РФ) способ защиты нарушенного права.

(Дело № А57-31945/2016).

В другом деле предприниматель просил признать незаконными действия Управления Росреестра по государственной регистрации права собственности муниципального образования на объект: «Линейное сооружение электроэнергетики - воздушная линия», а также права оперативного управления муниципального казенного предприятия на линейное сооружение, поскольку за свой счёт реконструировал данное сооружение и считал, что приобрёл право собственности на него.

Суды отказали в удовлетворении заявленных требований, поскольку, учитывая материальную цель предпринимателя, оспаривание им действий Управления имело своей целью защиту только вещного права.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 56 постановления Пленума № 10/22, 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.

При этом предприниматель ранее уже осуществил своё право на заявление спора о правах на недвижимое имущество в исковом порядке, заявив в другом деле иск к Администрации о признании права собственности на имущество, явившееся предметом государственной регистрации в настоящем деле (в иске предпринимателю было отказано).

(Дело № А12-8297/2017).

В ином деле предприниматель, являясь собственником помещения магазина, расположенного на первом этаже многоквартирного жилого дома, оспаривал приостановление Управлением Росреестра государственной регистрации права его собственности на 14/30 доли в земельном участке под этим домом.

Основанием для приостановления государственной регистрации явилось наличие в ЕГРН сведений о том, что право собственности на весь

земельный участок под жилым домом зарегистрировано за гражданином Б., с которым соглашение об определении долей в праве собственности на этот земельный участок заявителем не заключено.

Соответственно, ИП фактически оспаривает зарегистрированное право собственности Б. на земельный участок, преследуя цель определить свою долю в праве собственности на него.

В соответствии с пунктами 52, 56 постановления Пленума № 10/22, пунктами 1, 3, 9 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», поскольку при таком оспаривании суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, соответствующие требования рассматриваются в порядке искового производства, как аналогичные требованиям собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (статья 304 ГК РФ).

(Дело № А06-10586/2016).

В ряде дел незаконные действия (бездействие) регистрирующего органа при регистрации прав на недвижимое имущество были вызваны неправильной правовой оценкой наличия (отсутствия) состоявшегося перехода (прекращения) прав.

2. Продажа недвижимого имущества на торгах в ходе банкротства залогодателя не прекращает ипотечные права залогодержателя, являющегося гарантом по договору о предоставлении государственной гарантии.

Администрация предоставила заёмщику (ООО) государственную гарантию по кредитному договору, заключённому между ООО и Банком. Государственная гарантия была обеспечена залогом недвижимого имущества (здания хлебозавода и права аренды земельного участка под недвижимостью)

в соответствии с договором залога (ипотеки), заключённым АО (залогодатель) и Администрацией и КУИ (залогодержатели).

Впоследствии залогодатель (АО) был признан банкротом и в отношении него введена процедура конкурсного производства.

Поскольку залогодержатели (Администрация и КУИ) не воспользовались правом на включение в реестр обеспеченных залогом требований, а заложенное имущество было продано с торгов в процедуре банкротства, Управление Росреестра зарегистрировало прекращение ипотеки.

Суд первой инстанции, ссылаясь на указанные обстоятельства и правовые подходы, изложенные в определении Верховного Суда Российской Федерации от 26.05.2016 № 308-ЭС16-1368, посчитал, что действие ипотеки прекратилось в силу закона, в связи с чем, отказал Комитету в заявлении о признании незаконными действий Управления Росреестра по государственной регистрации прекращения ипотеки.

Постановлением суда апелляционной инстанции, оставленным без изменения судом кассационной инстанции, решение суда отменено, сведения об ипотеке восстановлены в ЕГРН.

Согласно пункту 1 статьи 348 ГК РФ взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства.

Факт открытия конкурсного производства в отношении АО (залогодателя) и продажи имущества на торгах не может приводить к погашению записи и прекращению залоговых обязательств, поскольку Банк каких-либо требований к гаранту (Администрации) не предъявлял, доказательств исполнения обязательств гарантом за ООО (заёмщика) не предоставлено, правовые основания возникновения регрессных требований гаранта к заёмщику (ООО) и, соответственно, для обращения взыскания на

заложенное имущество путём включения в реестр обеспеченных залогом требований на момент разрешения спора не возникли.

При этом суды указали, что в соответствии с правовой позицией, изложенной в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 26.05.2016 № 308-ЭС16-1368, при необращении залогодержателя с заявлением об установлении требований в деле о банкротстве продажа заложенного имущества приводит к прекращению права залога в силу закона применительно к подпункту 4 пункта 1 статьи 352 ГК РФ и абзацу 6 пункта 5 статьи 18.1 Закона о банкротстве.

Однако в сложившейся ситуации необходимо учитывать и специфику положений статей 93, 115.1 БК РФ, регулирующих последствия исполнения публично-правовым образованием государственных гарантий, в связи с чем, в данном случае продажа заложенного имущества в рамках дела о банкротстве залогодателя с учетом обязательных предписаний бюджетного законодательства не может, безусловно, прекращать обеспечение по возврату бюджетных средств.

(Дело № А12-32452/2017).

3. Управление Росреестра неправильно оценило положения договора аренды о праве на односторонний отказ от договора, что повлекло незаконные регистрационные действия.

Общественной организацией оспаривались действия Управления Росреестра, которое зарегистрировало прекращение аренды помещений в здании по договору аренды, заключённому ТУ Росимущества (арендодатель) и общественной организацией (арендатор), на основании сообщения ТУ Росимущества об одностороннем расторжении договора по основанию, предусмотренному в Разделе II договора.

Суды первой и апелляционной инстанций первоначально отказали в удовлетворении требований общественной организации и, после отмены

судебных актов судом кассационной инстанции, удовлетворили заявление, восстановили в ЕГРН регистрационную запись об обременении в виде аренды.

В соответствии с положениями статей 619, 620 ГК РФ право стороны на односторонний отказ от исполнения обязательства и основания для досрочного расторжения могут быть обусловлены соглашением сторон.

Раздел II договора устанавливает исчерпывающий перечень случаев, когда арендодатель имеет право на досрочное расторжение договора в одностороннем порядке. Однако к указанным случаям не относятся обстоятельства, названные ТУ Росимущества в качестве оснований для расторжения договора - неисполнение арендатором своих обязанностей в части приведения арендуемых помещений в состояние, пригодное для использования, а также несвоевременное внесение арендных платежей.

Соответственно, в указанных случаях арендодатель вправе требовать расторжения договора только в общем, установленном законом (судебном), порядке.

(Дело № А12-49869/2015).

С другой стороны, арендодатель может быть наделён договором правом досрочного расторжения договора в одностороннем (внесудебном) порядке, без указания мотивов такого расторжения, что следует из положений статьи 310, пункта 3 статьи 450 ГК РФ.

Предприниматель, купив земельный участок сельскохозяйственного назначения у ООО, уведомил арендатора участка – КФХ о расторжении, заключённого КФХ и ООО договора аренды, в одностороннем порядке без указания мотивов отказа от договора.

Управление Росреестра отказало в государственной регистрации прекращения аренды, сославшись на отсутствие заявления арендатора о прекращении обременения, либо соглашения о расторжении договора, либо

решения суда, а также на сообщение арендатора о несогласии с расторжением договора.

Суд обязал Управление Росреестра зарегистрировать прекращение права аренды, основываясь на буквальном толковании условий договора.

Так, в соответствии с договором аренды договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе одной из Сторон после направления уведомления о расторжении другой Стороне, в срок, не позднее, чем за 30 календарных дней до предполагаемой даты расторжения, и такое уведомление арендатором было получено.

Несогласие арендатора с расторжением договора во внесудебном порядке значения для совершения регистрационных действий не имеет, т.к. в данном случае в соответствии с законом и договором обязательства сторон прекратились независимо от возражений арендатора.

В пункте 11 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.06.2014 № 35 «О последствиях расторжения договора» указано, что, если договором предусмотрено право стороны немотивированно отказаться от его исполнения, сторона, воспользовавшаяся этим правом, вправе в одностороннем порядке обратиться в орган, зарегистрировавший договор, с заявлением о внесении в реестр записи о прекращении договора, представив доказательства уведомления другой стороны о состоявшемся отказе от исполнения договора (статья 165.1 ГК РФ).

(Дело № А57-11901/2016).

4. В соответствии с процессуальным законом в судебном акте должен быть указан способ восстановления нарушенного права и установлены все имеющие значение для дела обстоятельства.

ООО «Ц.» обратилось в Арбитражный суд с заявлением к Управлению Росреестра о признании незаконными действий по государственной

регистрации прекращения права аренды ООО «З.» в отношении 2-х земельных участков.

Решением арбитражного суда, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, требования удовлетворены. Суд признал незаконными действия Управления по государственной регистрации прекращения права аренды ООО «З.» в отношении указанных земельных участков.

Отменяя судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение, суд кассационной инстанции указал следующее.

Помимо указания на признание оспариваемого действия (бездействия) незаконными в резолютивной части решения по делу в силу императивного требования части 5 статьи 201 АПК РФ суд должен указать на обязанность соответствующих органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, совершить определенные действия, принять решения или иным образом устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя в установленный судом срок, то есть указать способ восстановления нарушенных прав и законных интересов заявителя.

Формулировки пункта 3 части 4 и пункта 3 части 5 статьи 201 Кодекса в их взаимосвязи с пунктами 3 и 5 части 1 статьи 199 АПК РФ указывают на применение судом надлежащего способа защиты, даже если заявитель не указывал этого в своем заявлении либо указывал неверно.

Суды при разрешении спора не указали в резолютивной части решения на конкретный способ защиты права, без чего решение не может считаться полным.

Также суд кассационной инстанции указал, что в нарушение процессуального закона суды не установили, на каком основании ООО «Ц.», получив от государственного учреждения право аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, передало свои права на этот участок ООО «З.» «для комплексного освоения в целях жилищного строительства»,

что повлекло последующий раздел этого земельного участка на 18 отдельных участков, в том числе 2-х спорных.

При новом рассмотрении дела в суде первой инстанции заявитель отказался от заявленных требований.

(Дело № А12-67710/2016).

Дела об обжаловании действий регистрирующего органа.

В ряде дел основанием для оспаривания действий регистрирующего органа явилось игнорирование ответчиком наличия вступивших в законную силу судебных актов о правах на недвижимое имущество.

5. Судебное признание недействительной сделки об отчуждении недвижимого имущества и его возврате является самостоятельным основанием для государственной регистрации прекращения права собственности у приобретателя и регистрации права у продавца в отсутствие заявления приобретателя.

Общество обратилось в Управление Росреестра с заявлением о государственной регистрации права собственности в отношении недвижимого имущества в связи с тем, что арбитражный суд обязал приобретателя К. возвратить это имущество обратно к продавцу (обществу) ввиду признания недействительной заключённой между ними сделки по передаче имущества (реституция).

Управление Росреестра отказало в государственной регистрации права, указав на необходимость представить заявление приобретателя К. о переходе (возврате) права на объекты недвижимости, либо представить акт приема-передачи объектов недвижимости, составленный между сторонами сделки.

Суд признал решение Управление Росреестра незаконным в связи со следующим.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации (статья 16 АПК РФ).

В соответствии со статьей 167 ГК РФ признание недействительной сделки влечет возврат полученного по ней имущества.

В соответствии с пунктом 6 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 21.07.2009 № 132 «О некоторых вопросах применения арбитражными судами статей 20, 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», абзацем 5 пункта 65 постановления Пленума № 10/22 судебный акт о возврате недвижимого имущества продавцу является основанием для государственной регистрации прекращения права собственности покупателя и государственной регистрации права собственности на этот объект недвижимости продавца.

Таким образом, волеизъявления приобретателя на регистрацию перехода права собственности в данном случае не требуется, судебный акт является достаточным основанием для регистрации прекращения права собственности К. на спорное имущество и регистрации права собственности общества на это имущество.

(Дело № А06-3290/2017).

Аналогично разрешён вопрос об обязательности судебного акта для совершения регистрационных действий в ином деле.

Вступившим в законную силу решением арбитражного суда удовлетворены иски администрации к Д. о сносе самовольной постройки - комплекса торговых павильонов.

Управление Росреестра отказало в государственной регистрации прекращения права собственности Д. на объект недвижимости ввиду наличия

наложенных службой судебных приставов запретов проводить регистрационные действия в отношении спорного объекта недвижимости.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда об отказе администрации в признании незаконным решения регистрирующего органа, указал, что решение арбитражного суда служит основанием для внесения записи в ЕГРН о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку. При этом наложенные службой судебных приставов запреты на проведение регистрационных действий не препятствуют погашению регистрационной записи о праве собственности Д. на основании судебного акта о сносе самовольной постройки.

Данный вывод согласуется с соответствующими разъяснениями, изложенными в пункте 23 постановления Пленума № 10/22 и в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.10.2010 № 4372/10.

(Дело № А12-60852/2016).

В то же время в делах, связанных с обязательностью судебного акта для совершения регистрационных действий, могут иметь место обстоятельства, исключающие возможность применения судебного акта.

Так, например, судебный акт о прекращении права собственности лица на объект недвижимого имущества не может являться основанием для внесения соответствующей записи в ЕГРН, если к моменту обращения за совершением регистрационных действий право собственности на объект недвижимости зарегистрировано за другим лицом.

Так, суды первой и апелляционной инстанций отказали администрации в признании незаконным решения Управления Росреестра об отказе в государственной регистрации прекращения права собственности Д. на объект самовольного строительства, обязанность сноса которого возложена на Д. решением суда общей юрисдикции.

В соответствии с пунктом 1 статьи 20 Федерального закона № 122-ФЗ в государственной регистрации прав может быть отказано, в том числе, в случае наличия противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами.

Суды указали, что до поступления на государственную регистрацию судебного акта суда общей юрисдикции в ЕГРН уже были внесены записи о прекращении права собственности Д. на спорный объект недвижимости в связи с продажей его другому лицу, а затем о продаже его третьему лицу, право собственности последнего приобретателя зарегистрировано в установленном законом порядке, никем не оспорено, отсутствующим не признано, в связи с чем, вывод регистрирующего органа о наличии противоречий между заявленными и зарегистрированными правами является верным.

Такое положение дел стало возможным ввиду непринятия судом общей юрисдикции обеспечительных мер в отношении спорного имущества, которое было продано самовольным застройщиком в период рассмотрения иска о сносе постройки.

(Дело № А12-3814/2016).

Нередко встречаются случаи, когда препятствием для государственной регистрации перехода прав является непредставление заявителем для регистрации документов, требуемых законом.

6. Государственная регистрация сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество не может быть осуществлена в отсутствие обязательного в данном случае нотариального удостоверения сделки.

Общество обжаловало решение Управления Росреестра о приостановлении осуществления государственной регистрации перехода 3/40

долей в праве общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения от Р. (продавца) к обществу (покупателю).

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции, решение которого оставлено без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, исходил из следующего.

Согласно подпункту 1 пункта 2 статьи 163 ГК РФ нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе.

В силу пункта 1 статьи 42 Федерального закона № 218-ФЗ нотариальному удостоверению подлежат сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе земельных участков, за исключением сделок по отчуждению земельных долей, т.е. долей, полученных при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Суды установили, что в рассматриваемом случае спорный земельный участок был выделен в 2008 году в счет земельных долей, полученных при приватизации земельного участка, на основании протокола общего собрания собственников земельных долей; данный участок принадлежит продавцу на основании данного протокола и свидетельства о праве на наследство по закону, выданного в 2003 году.

Право общей долевой собственности на земельный участок зарегистрировано за Р. в ЕГРН в 2010 году.

Таким образом, право общей долевой собственности на спорный земельный участок возникло после вступления в силу Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Поскольку состоялась не сделка по отчуждению земельной доли, а сделка купли-продажи 3/40 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок, такая сделка подлежала нотариальному удостоверению.

Государственная регистрация правомерно была приостановлена ввиду непредставления заявителем нотариально удостоверенного договора об отчуждении долей.

(Дело № А12-3285/2017).

7. Государственная регистрация ограничения (обременения) права собственности на жилое помещение, возникающего на основании договора социального найма, не может быть осуществлена в отсутствие заявления нанимателя по договору.

Департамент муниципального имущества обратился с заявлением о признании незаконным отказа Управления Росреестра в государственной регистрации обременения права собственности в виде социального найма 12/49 долей квартиры (комнаты в коммунальной квартире) в пользу нанимателя М.

Решением суда, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, в удовлетворении требований Департамента отказано.

В соответствии с пунктом 1 статьи 20 Федерального закона № 122-ФЗ, применимого к правоотношениям сторон, в государственной регистрации прав может быть отказано, в том числе, в случае непредставления документов, необходимых в соответствии с настоящим Федеральным законом для государственной регистрации прав, в случаях, если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя.

Из содержания пунктов 1 и 2 статьи 26.1 Федерального закона № 122-ФЗ следует, что государственная регистрация обременения права собственности на жилое помещение, возникающего на основании договора социального найма, осуществляется на основании заявления обеих сторон договора, либо на основании заявления нанимателя по договору.

В рассматриваемом случае заявление на государственную регистрацию договора социального найма жилого помещения от стороны по договору –

нанимателя М. представлено не было, в связи с чем, у регистрирующего органа отсутствовали основания для государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на указанную квартиру.

При этом суды отклонили довод заявителя о неправомерности отказа регистрирующего органа ввиду отсутствия правового механизма понуждения нанимателя к подаче заявления о государственной регистрации указанного обременения.

Из закона следует, что обременение права муниципальной собственности, возникающее на основании договора социального найма, регистрируется исключительно волей и в интересах нанимателя жилого помещения, в связи с чем, наниматель не может быть принуждён к подаче соответствующего заявления.

(Дело № А12-23330/2017).

8. Государственная регистрация права собственности на объект недвижимости не может быть осуществлена в отсутствие документов, подтверждающих строительство объекта в соответствии с законодательством.

СНТ оспорило отказ Управления Росреестра в государственной регистрации права собственности на созданный им объект недвижимости - сооружение газопровода, посчитавшего, что представленных документов (акт выбора положения трассы газопровода от 15.12.1995 и акт о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 25.08.1999) для подтверждения возникновения права собственности заявителя на спорный объект недостаточно.

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

Документами, подтверждающими факт создания объекта недвижимости в соответствии со статьей 218 ГК РФ, статьями 51, 55 ГрК РФ, являются: разрешение на строительство; разрешение на ввод объекта в эксплуатацию; документы, подтверждающие права на земельный участок.

До введения в действие Градостроительного кодекса РФ (с 30.12.2004) таким документом являлся акт государственной приемочной комиссии о приемке законченного строительством объекта (пункт 8 Постановления Совета Министров СССР от 23.01.1981 № 105 «О приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов», пункты 1.11 и 3.4 СНиП 3.01.04-87 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения»). Датой ввода объекта в эксплуатацию считалась дата подписания акта государственной приемочной комиссией.

Кроме того, постановлением Совета народных комиссаров РСФСР от 22.05.1940 № 390 «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках» было предусмотрено получение письменного разрешения на строительство объектов недвижимого имущества.

По смыслу вышеизложенных положений законодательства, документом, свидетельствующим о возникновении права собственности заявителя на созданный объект, может признаваться лишь такой документ, который отражает наличие воли и согласия соответствующего уполномоченного органа власти на создание данного объекта.

Между тем, согласно письму Главы муниципального района разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию спорного сооружения не выдавались.

Акт выбора положения трассы газопровода также не может рассматриваться в качестве разрешающего строительство спорного объекта, поскольку является, по сути, предварительным согласованием отвода земель.

Учитывая изложенное, суды пришли к выводу, что у регистрирующего органа не имелось оснований для квалификации представленных заявителем

акта о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта и акта выбора положения трассы газопровода в качестве документов, подтверждающих возникновение права собственности заявителя на спорный объект.

(Дело № А57-7732/2017).

При принятии обеспечительных мер и при оценке их влияния на порядок совершения регистрационных действий суды должны сопоставлять содержание таких мер с существом регистрационных действий.

9. Наложённые судом обеспечительные меры в виде запрета отчуждать находящийся в федеральной собственности земельный участок в пользу третьих лиц не препятствует разделу такого земельного участка и государственной регистрации права собственности Российской Федерации на вновь образованный земельный участок.

В рамках дела о банкротстве государственного предприятия арбитражный суд запретил Управлению Росимущества отчуждать в пользу третьих лиц находящийся в постоянном бессрочном пользовании должника земельный участок, принадлежащий Российской Федерации.

Агентство по управлению государственным имуществом в целях реализации переданных ему полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельным участком в целях бесплатного представления для строительства жилья экономического класса (индивидуального жилищного строительства) гражданам, имеющих трех и более детей, произвело раздел указанного земельного участка.

Суды первой и апелляционной инстанций отказали Управлению Росимущества в требовании о признании незаконным отказа Управления Росреестра в государственной регистрации права собственности Российской Федерации на вновь образованный земельный участок.

Суд кассационной инстанции отменил судебные акты в связи со следующим.

Из содержания из смысла принятых в отношении исходного земельного участка обеспечительных мер следует, что эти меры заключались в запрете отчуждать земельный участок и имущество государственного предприятия.

В силу пункта 2 статьи 11.4 ЗК РФ при разделе земельного участка у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки.

В соответствии с законом регистрация права собственности на вновь образованный земельный участок не изменяет существующее положение объекта недвижимости и его собственника – Российскую Федерацию. Следовательно, внесение в ЕГРН записи о регистрации права собственности Российской Федерации на новый земельный участок, образованный из исходного участка, не может быть квалифицировано как регистрационное действие по отчуждению имущества Российской Федерации и переходу права на него, в адрес третьих лиц.

При новом рассмотрении дела в трёх судебных инстанциях заявление Управления Росимущества было удовлетворено.

(Дело № А06-7684/2016).

10. Обеспечительные меры в виде запрета застройщику на совершение регистрационных действий с недвижимым имуществом не связаны с предметом иска о признании незаконными действий Управления Росреестра по погашению записей об ипотеке в пользу банка.

Банк обратился в суд с требованием признать незаконными действия Управления Росреестра по погашению записей об ипотеке в пользу Банка по четырём договорам залога имущественных прав (требований) участника

долевого строительства, обязанности Управления Росреестра восстановить регистрационные записи об ипотеке в пользу Банка.

Одновременно заявитель просил принять обеспечительные меры в виде запрета ООО (застройщику) заключать какие-либо сделки (в том числе договоры долевого участия в строительстве) по распоряжению строящимися квартирами, машиноместами и машиноместами, являющимися предметом залога по договорам залога имущественных прав (требований) участника долевого строительства; запрета Управлению Росреестра производить регистрационные действия в ЕГРН с указанными в заявлении объектами строительства и правом аренды земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного жилого дома.

Определением арбитражного суда, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, в удовлетворении ходатайства о принятии испрашиваемых обеспечительных мер отказано.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного суда Российской Федерации, выраженной в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.07.2003 № 11 и в Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.08.2004 № 83, обеспечительные меры должны иметь своей целью защиту интересов заявителя, а не лишение другого лица возможности и права осуществлять свою законную деятельность.

Судами установлено, что заявленные обеспечительные меры не связаны с предметом иска и не могут повлиять на исполнение судебного акта по данному делу.

Довод банка о том, что в результате отмены регистрации обременения имущества последнее может быть реализовано третьим лицам и утрачено для целей обеспечения возвратности кредита, не состоятелен.

Согласно статье 353 ГК РФ в случае перехода прав на заложенное имущество от залогодателя к другому лицу в результате возмездного или

безвозмездного отчуждения этого имущества, либо в порядке универсального правопреемства залог сохраняется.

Из этого следует, что ипотека сохранит свое действие в указанных банком случаях.

(Дело № А12-37754/2017).

В некоторых случаях препятствием для государственной регистрации права является ничтожность сделки, являющейся основанием для регистрации

11. Не подлежит государственной регистрации, как не соответствующий закону, договор уступки прав и обязанностей арендатора по заключённому на торгах договору аренды земельного участка, находящегося в государственной (муниципальной) собственности.

В соответствии с договором, заключённым по итогам аукциона на основании статьи 39.12 ЗК РФ, ООО был предоставлен в аренду земельный участок для строительства завода по производству субстанций из животного сырья на срок более пяти лет.

Общество (цедент) и ФГУП (цессионарий) заключили договор уступки прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка и обратились за его государственной регистрацией.

Управление Росреестра отказало в государственной регистрации договора уступки права ввиду того, что общество не обладает правом на передачу прав и обязанностей арендатора по договору аренды без проведения торгов.

ФГУП обжаловало отказ в арбитражный суд.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, в удовлетворении заявленных требований было отказано в связи со следующим.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Согласно пункту 7 статьи 448 ГК РФ (в редакции Федерального закона от 08.03.2015 № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации», вступившего в силу 01.06.2015) если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено в соответствии с законом.

Суды отклонили довод заявителя о том, что ограничение, содержащееся в пункте 7 статьи 448 ГК РФ, к рассматриваемым правоотношениям не применимо в силу приоритета положений пункта 9 статьи 22 ЗК РФ.

В силу статьи 615 ГК РФ арендатор вправе с согласия арендодателя передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор в силу пункта 9 статьи 22 ЗК РФ вправе, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия арендодателя при условии его уведомления.

По смыслу вышеприведенных нормативных положений, применительно к отношениям по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними нормы земельного законодательства имеют приоритет над нормами гражданского законодательства.

Вместе с тем, диспозитивная конструкция нормы, содержащаяся в пункте 9 статьи 22 ЗК РФ, допускает возможность ограничения законом права арендатора земельного участка, находящегося в публичной собственности, на передачу третьим лицам своих прав и обязанностей по договору аренды.

Такое ограничение, в частности, содержится в пункте 7 статьи 448 ГК РФ, которым установлен запрет на перенаем земельного участка, предоставленного по договору, подлежащему заключению только на торгах и фактически заключенному на них.

Приведенное правило направлено на обеспечение соблюдения принципа конкуренции при проведении торгов; на исключение возможности для лица, не участвовавшего в торгах, стать стороной по договору в обход установленной процедуры, а в случае, когда проведение торгов предусмотрено законом, - в обход закона, что расценивается как злоупотребление правом (пункт 3 статьи 10 ГК РФ).

(Дело № А12-22426/2018).