



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 11-КГ13-13

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 сентября 2013 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Ерёменко Т.И.,
судей Борисовой Л.В. и Калининой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан (далее – Управление Росреестра по Республике Татарстан, Управление Росреестра) на решение Приволжского районного суда г. Казани Республики Татарстан от 18 июня 2012 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 6 сентября 2012 г. по делу по заявлению Ледовских О. [REDACTED] С. [REDACTED] к Управлению Росреестра по Республике Татарстан о признании незаконными приостановления, отказа в государственной регистрации права на долю в жилом помещении и возврата документов заявителю.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Л.В., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

решением Приволжского районного суда Республики Татарстан от 18 июня 2012 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 6 сентября 2012 г. заявление Ледовских О.С. удовлетворено. Признаны незаконными решения Управления Росреестра от 23 апреля 2012 г. о приостановлении государственной регистрации права и от 28 мая 2012 г. об отказе в государственной регистрации права на $\frac{1}{4}$ доли в жилом помещении, расположенном по адресу: Республика [REDACTED], [REDACTED], и возврат документов Ледовских О.С.

Определением судьи Верховного Суда Республики Татарстан от 19 ноября 2012 г. отказано в передаче кассационной жалобы Управления Росреестра для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

В кассационной жалобе Управление Росреестра по Республике Татарстан ставит вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы Управления Росреестра судьёй Верховного Суда Российской Федерации Калининой Л.А. 18 апреля 2013 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Пирожкова В.Н. от 1 августа 2013 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (ст. 387 ГПК РФ).

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что такого характера существенные нарушения норм материального права были допущены районным судом и судом апелляционной инстанции, которые выразились в следующем.

Как установлено судом, на основании договора на передачу жилого помещения в собственность граждан от 16 июля 2011 г. квартира 119, расположенная по адресу: Республика [REDACTED], [REDACTED], передана Ледовских И.С., Бобкову Н.И., Ледовских О.С. и Мокшиной Е.Д. в общую долевую собственность (по ¼ доли в праве каждому).

12 апреля 2012 г. Ледовских О.С. и представитель муниципального образования «Город Казань Республики Татарстан» Бирюков В.В. обратились в Управление Росреестра по Республике Татарстан с заявлениями о государственной регистрации перехода права и права общей долевой собственности Ледовских О.С. на указанную квартиру на основании договора на передачу жилого помещения в собственность граждан от

16 июля 2011 г. Согласно расписке в получении документов на государственную регистрацию от 12 апреля 2012 г. заявители Ледовских О.С. и Бирюков В.В. государственному регистратору представили заявления о государственной регистрации от 12 апреля 2012 г., квитанции, договор на передачу жилого помещения в собственность граждан.

Уведомлением от 23 апреля 2012 г. № 01/195/2012-123 государственный регистратор сообщил Ледовских О.С. и МУП «Дирекция муниципальных жилищных программ» о приостановлении государственной регистрации на основании п. 1 ст. 19 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Федеральный закон от 21 июля 1997 г № 122-ФЗ) в связи с тем, что к заявлению о государственной регистрации не приложены документы, необходимые для осуществления государственной регистрации перехода права, права общей долевой собственности и внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП). Заявителю было разъяснено, что для осуществления государственной регистрации перехода права и права общей долевой собственности на квартиру в соответствии с требованиями действующего законодательства необходимо обращение в Управление Росреестра всех сосособственников по договору, и предоставлен срок, в течение которого заявителям было предложено представить необходимые документы.

Сообщением от 28 мая 2012 г. № 01/195/2012-123 государственный регистратор уведомил Ледовских О.С. и МУП «Дирекция муниципальных жилищных программ» о том, что 26 мая 2012 г. на основании абзаца десятого п. 1 ст. 20 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ отказано в государственной регистрации перехода права и права общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: Республика [REDACTED], документы на которую были представлены заявителями 12 апреля 2012 г.

Данные решения о приостановлении государственной регистрации и об отказе в государственной регистрации перехода права и права в общей долевой собственности, а также возврат документов Ледовских О.С. оспорила в суде в порядке гл. 25 ГПК РФ.

Удовлетворяя заявление Ледовских О.С. и признавая незаконными решения Управления Росреестра о приостановлении государственной регистрации права, об отказе в государственной регистрации права и возврат документов, суд руководствовался ст.17 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ, согласно которой основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются в том числе вступившие в законную силу судебные акты. При этом суд исходил из того, что поскольку решением Приволжского районного суда г. Казани Республики Татарстан от 20 марта 2012 г., вступившим в законную

силу 28 мая 2012 г., удовлетворены иски Ледовских И.С., действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего сына Бобкова Н.И., Мокшиной Е.Д. к Ледовских О.С. о признании права собственности, и за Ледовских И.С., Бобковым Н.И., Мокшиной Е.Д. признано право долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: Республика [REDACTED], [REDACTED], по ¼ доли за каждым, то имеются все основания для государственной регистрации права собственности Ледовских О.С. на основании представленного заявителем регистратору пакета документов.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан с позицией суда первой инстанции согласилась, сделав вывод о неправомерности оспариваемых действий (решений) Управления Росреестра по Республике Татарстан.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации находит приведенные суждения ошибочными, основанными на неверном применении норм материального права.

Как установлено выше, вступившее в законную силу 28 мая 2012 г. решение Приволжского районного суда г. Казани Республики Татарстан от 20 марта 2012 г. не было представлено государственному регистратору. Кроме того, данным решением суда признано право общей долевой собственности (по ¼ доли в праве) других участников долевой собственности (Ледовских И.С., Бобкова Н.И. и Мокшиной Е.Д.), а право собственности Ледовских О.С. (ответчика по данному делу) судом не признано, оно возникло на основании сделки – договора на передачу жилого помещения в собственность граждан от 16 июля 2011 г.

Если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от её регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки (ст. 165 ГК РФ, ст. 16 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ). В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда. Однако решением Приволжского районного суда г. Казани Республики Татарстан от 20 марта 2012 г. не разрешён вопрос государственной регистрации перехода права и права общей долевой собственности спорного объекта недвижимого имущества.

Суду надлежало рассмотреть дело в соответствии с требованиями положений гл. 25 ГПК РФ и с учётом тех документов, которые имелись в регистрирующем органе на момент принятия оспариваемых Ледовских О.С. решений, дать правовую оценку законности действий государственного регистратора, который осуществляет правовую экспертизу документов в установленных законодательством пределах.

Статьями 16 и 18 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ установлено, что государственная регистрация прав проводится на основании соответствующего заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально

удостоверенной доверенности; в случаях, предусмотренных федеральным законом, государственная регистрация прав проводится на основании заявления органа государственной власти, органа местного самоуправления или организации, к которому должны быть приложены документы, необходимые для её проведения, при этом они должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в ЕГРП.

В силу ст. 8, 131 ГК РФ право собственности на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации.

Статьёй 7 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» определено, что передача жилых помещений в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым органами государственной власти или органами местного самоуправления поселений, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность. Право собственности на приобретенное жилое помещение возникает с момента государственной регистрации права в ЕГРП.

В случаях, когда на одной из сторон договора выступают несколько лиц, в соответствии с абзацем первым п. 1 ст. 16 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ заявления о государственной регистрации подают все участвующие в сделке на этой стороне лица, которые могут представить отдельные заявления от собственного имени или одно заявление, подписанное всеми лицами (п. 20 Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утверждённых приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 1 июля 2002 г. № 184).

Согласно п. 11 Методических рекомендаций о порядке государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество, утверждённых приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 25 марта 2003 г. № 70, на государственную регистрацию права общей долевой собственности, возникающего с момента государственной регистрации, подаётся отдельное заявление каждым лицом либо одно заявление всеми лицами, приобретающими объект недвижимости в общую собственность.

Исключение из данного правила специально предусмотрено п. 9 указанных Методических рекомендаций, в соответствии с которым для проведения государственной регистрации права общей долевой собственности, возникшего (возникающего) не с момента государственной регистрации (например, в случаях, когда право общей долевой собственности возникло до введения в действие Закона (п. 1 ст. 6 закона о регистрации), при приобретении двумя и более лицами недвижимого имущества в порядке наследования), каждый из участников общей долевой собственности может

обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, за государственной регистрацией принадлежащей ему доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество независимо от того, обращаются ли за государственной регистрацией другие участники общей долевой собственности.

Применительно к данному делу иной момент возникновения права собственности на спорный объект недвижимости (не связанный с регистрацией) действующим законодательством не предусмотрен, следовательно, обращаться с заявлениями (заявлением) о регистрации должны все участники общей долевой собственности одновременно.

Аналогично урегулирован данный вопрос Инструкцией о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения (далее – Инструкция), утверждённой приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 6 августа 2001г. № 233, действовавшей на момент оспариваемого заявителем приостановления государственной регистрации.

Согласно п. 12 Инструкции требования к заявлениям, представляемым на государственную регистрацию перехода права, соответствуют требованиям, указанным в п. 5 Инструкции.

В случае, когда на одной из сторон договора продажи выступают несколько лиц – участников общей долевой собственности (лиц, приобретающих жилое помещение в общую долевую собственность), заявления о государственной регистрации подают все участвующие в сделке на стороне продавца (или покупателя) лица. В указанных случаях названные лица (то есть лица, действующие на стороне покупателя или продавца) могут представить отдельные заявления или составить и подписать одно заявление о государственной регистрации договора продажи (п. 5 Инструкции).

Однако в данном случае государственному регистратору были поданы заявление представителя муниципального образования «город Казань Республики Татарстан» Бирюкова В.В. о регистрации перехода права к Ледовских О.С. и заявление Ледовских О.С. в своих интересах о регистрации права долевой собственности, а заявления (заявление) других участников долевой собственности Ледовских И.С., действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего сына Бобкова Н.И., Мокшиной Е.Д. о государственной регистрации оставшихся долей в праве общей долевой собственности на указанную квартиру представлено не было, как не было их представлено и в установленный государственным регистратором при приостановлении регистрации срок.

Поскольку установлено, что не были представлены документы, необходимые для государственной регистрации прав, решение о приостановлении государственной регистрации с установлением соответствующего срока для представления соответствующих документов и решение об отказе в государственной регистрации перехода права и права общей долевой собственности на указанную квартиру приняты

государственным регистратором с соблюдением требований Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ, поэтому у суда отсутствовали правовые основания для признания оспариваемых действий государственного регистратора незаконными.

В связи с изложенным Судебная коллегия считает, что допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального права являются существенными, повлиявшими на исход дела, без устранения которых невозможна защита охраняемых законом публичных интересов.

Таким образом, состоявшиеся по делу судебные постановления подлежат отмене с вынесением нового судебного акта об отказе в удовлетворении заявления Ледовских О.С.

Руководствуясь ст. 387, 388, 390 ГПК РФ, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Приволжского районного суда г. Казани Республики Татарстан от 18 июня 2012 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 6 сентября 2012 г. отменить и принять новое решение, которым отказать в удовлетворении заявления Ледовских О.С. к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан о признании незаконными приостановления, отказа в государственной регистрации права на долю в жилом помещении и возврата документов заявителю.

Председательствующий
Судьи



✓

