ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 127-КА19-6

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва 12 июля 2019 года

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе
председательствующего Зинченко И.Н.,
судей Горчаковой Е.В. и Кириллова В.С.
рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Писковой Виктории Анатольевны на решение Центрального районного суда города Симферополя Республики Крым от 4 апреля 2018 года и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Крым от 31 июля 2018 года по административному делу по административному исковому заявлению Писковой В.А. к Государственному комитету по государственной регистрации и кадастру Республики Крым (далее - Государственный комитет) о признании незаконным отказа в государственной регистрации земельного участка, возложении обязанностей на Государственный комитет произвести регистрацию ранее возникшего права собственности на земельный участок.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горчаковой Е.В., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

согласно нотариально удостоверенному договору купли-продажи от 20 июня 2011 года Писковая В.А. приобрела у Б[redacted] и Б[redacted] жилой дом и земельный участок, расположенный по адресу: [redacted], на основании которого 10 июля 2011 года зарегистрировала право собственности на дом.

26 октября 2017 года Писковая В.А. обратилась в Государственный комитет с заявлением о регистрации права собственности на земельный

участок с кадастровым номером [redacted] расположенный по указанному выше адресу (далее - земельный участок), приложив названный выше договор, извлечение из Государственного реестра сделок от 20 июня 2011 года, государственный акт на право собственности Б[redacted] на земельный участок от 16 июня 2011 года, выписку из Единого государственного реестра недвижимости от 10 апреля 2017 года, а также кадастровый паспорт земельного участка от 31 октября 2016 года.

3 ноября 2017 года государственная регистрация была приостановлена, 5 февраля 2018 года отказано в регистрации права собственности ввиду непредставления документа, подтверждающего государственную регистрацию права на земельный участок в соответствии с законодательством Украины, а также перевода договора на русский язык.

Писковая В.А., считая отказ в государственной регистрации права собственности на земельный участок, изложенный в сообщении от 5 февраля 2018 года № 90/016/005/2017-2286/167, незаконным, обратилась в суд с административным исковым заявлением к Государственному комитету о его отмене и возложении обязанности осуществить государственную регистрацию права собственности, указав в обоснование требований, что представленный на государственную регистрацию договор купли-продажи является документом, подтверждающим возникновение права собственности, заключён в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества в момент заключения сделки, заверен в установленном законом порядке нотариусом, действует на территории Республики Крым без ограничения во времени и является законным основанием для осуществления государственной регистрации прав.

Решением Центрального районного суда города Симферополя Республики Крым от 4 апреля 2018 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Крым от 31 июля 2018 года, в удовлетворении требований административного истца отказано.

Определением судьи Верховного Суда Республики Крым от 24 декабря 2018 года в передаче кассационной жалобы Писковой В.А. для её рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции отказано.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 25 марта 2019 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 28 мая 2019 года кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

В кассационной жалобе, поданной Писковой В.А. в Верховный Суд Российской Федерации, ставится вопрос об отмене судебных актов ввиду неправильного применения норм материального права.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита

нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (статья 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия считает, что такие нарушения норм материального права по настоящему административному делу допущены.

Отказывая в удовлетворении требований Писковой В.А., суд первой инстанции исходил из положений части 1 статьи 1206 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой возникновение и прекращение права собственности и иных вещных прав на имущество определяются по праву страны, где это имущество находилось в момент, когда имело место действие или иное обстоятельство, послужившие основанием для возникновения либо прекращения права собственности и иных вещных прав, если иное не предусмотрено законом, считая правомерным применение административным ответчиком законодательства Украины, предусматривающего обязательную регистрацию перехода права собственности на земельный участок от продавца к покупателю, поскольку договор купли-продажи жилого дома и земельного участка заключён 20 июня 2011 года в период действия на территории Республики Крым законодательства Украины.

По мнению суда первой инстанции, с выводами которого согласился и суд апелляционной инстанции, непредставление административным истцом в соответствии с законодательством Украины государственного акта с отметкой органа по земельным ресурсам о регистрации права нового правообладателя, а также перевода на русский язык договора купли-продажи обоснованно расценено Государственным комитетом как законное основание отказа в государственной регистрации права собственности на земельный участок.

Между тем позиция судебных инстанций основана на неправильном применении норм материального права, регулирующих возникшие отношения.

При рассмотрении административного дела об оспаривании решения, действия (бездействия) органа, организации, лица, наделённых государственными или иными публичными полномочиями, суд выясняет, соблюдены ли требования нормативных правовых актов, устанавливающих, полномочия перечисленных лиц на принятие оспариваемого решения, совершение оспариваемого действия (бездействия), порядок принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемого действия (бездействия) в случае, если такой порядок установлен, основания для принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемого действия (бездействия), если такие основания предусмотрены нормативными правовыми актами, а также соответствует ли содержание оспариваемого решения, совершённого оспариваемого действия (бездействия) нормативным правовым актам, регулирующим спорные отношения (пункты 3 и 4 части 9 статьи 226 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, урегулированы Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее также - Закон о регистрации), устанавливающим, что правовую основу государственной регистрации прав составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, названный закон, другие федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации (статья 2).

Республика Крым считается принятой в Российскую Федерацию с даты подписания Договора между Российской Федерацией и Республикой Крым о принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов, то есть с 18 марта 2014 года (часть 3 статьи 1 Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 года № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя», далее – Закон № 6-ФКЗ).

С указанной даты на территории вновь созданных субъектов Российской Федерации действуют законодательные и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, если иное не предусмотрено названным выше законом (часть 1 статьи 23 Закона № 6-ФКЗ).

Таким образом, федеральный законодатель исключил возможность применения на территории Российской Федерации законов Украины, на которые имеется ссылка в обжалуемом решении государственного органа и в судебных актах, предусмотрев в части 2 статьи 23 упомянутого закона действие нормативных правовых актов Автономной Республики Крым и города Севастополя, Республики Крым и города с особым статусом Севастополя на территориях соответственно Республики Крым и города федерального значения Севастополя до окончания переходного периода или до принятия соответствующих нормативного правового акта Российской Федерации и (или) нормативного правового акта Республики Крым, нормативного правового акта Российской Федерации и (или) нормативного правового акта города федерального значения Севастополя.

Приведённые нормы процессуального и материального права опровергают утверждение суда первой инстанции о законности ссылки административного ответчика на законы Украины в обоснование отказа в регистрации права собственности на земельный участок, свидетельствуют о неправомерности применения судом первой инстанции при рассмотрении административного дела норм Гражданского кодекса и Земельного кодекса Украины.

В силу прямого предписания статьи 12 Закона № 6-ФКЗ на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя действуют выданные государственными и иными официальными органами Украины,

государственными и иными официальными органами Автономной Республики Крым, государственными и иными официальными органами города Севастополя документы, в том числе подтверждающие право собственности, право пользования, без ограничения срока их действия и какого-либо подтверждения со стороны государственных органов Российской Федерации, государственных органов Республики Крым или государственных органов города федерального значения Севастополя, если иное не предусмотрено статьёй 12.2 названного федерального конституционного закона, а также если иное не вытекает из самих документов или существа отношения.

Гражданский кодекс Российской Федерации, устанавливая основания приобретения права собственности, предусмотрел в том числе договор купли-продажи (пункт 2 статьи 218).

Закон о регистрации договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершённые в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки также закрепляет в качестве основания для осуществления государственной регистрации прав (пункт 2 части 2 статьи 14).

Федеральный законодатель определил, что до 1 января 2023 года на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя нормативными правовыми актами названных субъектов Российской Федерации по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление нормативно-правового регулирования в соответствующей сфере, могут быть установлены особенности регулирования отношений в сфере кадастрового учёта недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (часть 1.1 статьи 12.1 Закона № 6-ФКЗ).

Законом Республики Крым от 31 июля 2014 года № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым», регламентирующим и вопросы в сфере государственного кадастрового учёта недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Республики Крым, установлено, что перечень документов, подтверждающих наличие ранее возникших прав, устанавливается нормативным правовым актом Совета министров Республики Крым (часть 4 статьи 8).

Постановлением Совета министров Республики Крым от 11 августа 2014 года № 264 утверждён Перечень документов, подтверждающих наличие ранее возникших прав на объекты недвижимого имущества и необходимых для государственной регистрации (далее - Перечень), исходя из подпункта 18 пункта 1 которого одними из таких документов являются договоры купли-продажи, мены, дарения и иные договоры, подтверждающие совершение гражданско-правовых соглашений, на основании которых возникает право на объект недвижимого имущества, подлежащее регистрации.

Как следует из предписаний части 6 статьи 8 поименованного выше Закона Республики Крым от 31 июля 2014 года № 38-ЗРК, в случае если документы, являющиеся основаниями государственной регистрации,

оформлены не на русском языке и заявителем по собственной инициативе не представлены документы, содержащие осуществлённый в установленном законодательством Российской Федерации порядке перевод таких документов на русский язык, исполнительный орган власти, осуществляющий регистрацию прав, обеспечивает перевод на русский язык таких документов.

Исходя из приведённых федеральных и региональных норм, предложение административного ответчика представить государственный акт с отметкой органа по земельным ресурсам о регистрации права нового правообладателя, а также перевод на русский язык договора купли-продажи не соответствует требованиям законодательства, действующего на момент возникновения спорных отношений, не предусмотрены статьёй 26 Закона о регистрации в качестве основания для приостановления государственной регистрации прав, следовательно, отказ в осуществлении государственной регистрации права собственности Писковой В.А. на земельный участок по причине неустранения в течение срока приостановления государственной регистрации препятствий, указанных административным ответчиком, является незаконным.

Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 5 июля 2001 года № 132-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества «РЕБАУ АГ» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 165 и пунктом 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации» указал, что государственная регистрация - как формальное условие обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых является недвижимое имущество, - призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Тем самым государственная регистрация создаёт гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств, способствует упрочению и стабильности гражданского оборота в целом. Она не затрагивает самого содержания указанного гражданского права, не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство сторон, автономию их воли и имущественную самостоятельность и потому не может рассматриваться как недопустимое произвольное вмешательство государства в частные дела или ограничение прав человека и гражданина, в том числе гарантированных Конституцией Российской Федерации права владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, находящимся у лица на законных основаниях, а также свободы экономической деятельности.

При таком положении состоявшиеся по делу судебные акты нельзя признать законными.

Государственная регистрация прав осуществляется на основании заявления, за исключением установленных Законом о регистрации случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном законом порядке (часть 1 статьи 14).

Заявление о государственной регистрации прав представляется в орган регистрации прав вместе с документами, подтверждающими соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается его

представитель); являющиеся основанием для осуществления государственной регистрации прав, а также иные документы, предусмотренные Законом о регистрации и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами (части 1 и 4 статьи 18 названного закона).

Согласно части 1 статьи 21 Закона о регистрации документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости, содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено названным федеральным законом, вид регистрируемого права, в установленных законодательством Российской Федерации случаях должны быть нотариально удостоверены, заверены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определённых законодательством Российской Федерации должностных лиц.

Из материалов административного дела видно, что административный истец представила вместе с заявлением документы, необходимые для регистрации её права собственности на земельный участок, законодательство Российской Федерации не устанавливает срок, в течение которого необходимо осуществить государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, следовательно, отсутствие регистрации права не земельный участок на основании договора купли-продажи, заключённого до присоединения Республики Крым к Российской Федерации, не имеет правового значения.

Статья 15 Закона о регистрации определяет круг лиц, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учёт и государственная регистрация прав, устанавливая в части 3 субъектов обращения по вопросу государственной регистрации прав без одновременного государственного кадастрового учёта, предусматривает, что при государственной регистрации нотариально не удостоверенного договора и (или) права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, возникающих на основании такого договора необходимо заявление обеих сторон договора, если иное не установлено названным законом (пункт 3), либо по заявлению любой стороны нотариально удостоверенной сделки (пункт 5 в редакции Федерального закона от 3 июля 2016 года № 361-ФЗ, вступившего в законную силу с 1 января 2017 года).

Таким образом, нотариально удостоверенный договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, с приложенным к нему государственным актом, выданным предыдущему собственнику, при указанных выше обстоятельствах является достаточным основанием для регистрации права административного истца на земельный участок, на котором находится принадлежащий ей на праве собственности жилой дом, иное означало бы игнорирование основополагающего принципа земельного законодательства о

единстве судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости, следовательно, обжалуемое решение государственного органа неправильно признано законным и в удовлетворении заявленных требований отказано неправомерно.

Судебная коллегия, установив, что допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального права являются существенными, повлекли принятие незаконных судебных актов, без отмены которых невозможны восстановление и защита прав и законных интересов административного истца, считает необходимым их отменить и принять новое решение об удовлетворении заявленных требований.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

определила:

решение Центрального районного суда города Симферополя Республики Крым от 4 апреля 2018 года и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Республики Крым от 31 июля 2018 года отменить и принять по делу новое решение, которым административное исковое заявление Писковой Виктории Анатольевны удовлетворить.

Признать незаконным отказ Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым в государственной регистрации земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Ладыгина, д. 14, с кадастровым номером [redacted], изложенный в сообщении от 5 февраля 2018 года № 90/016/005/2017-2286/167, и обязать Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым осуществить государственную регистрацию права собственности Писковой В.А. на указанный земельный участок.

Председательствующий [redacted]

Судьи [redacted]