Автоматизированная
копия

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
Президиума Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

№ 9702/10

Москва 30 ноября 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Борисовой Е.Е., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявление закрытого акционерного общества «Сканэкс» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 12.08.2009 по делу № А56-20086/2009, постановления Тринадцатого арбитражного суда от 27.11.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 02.03.2010 по тому же делу.

По ходатайству заинтересованного лица о процессуальном правопреемстве в соответствии со статьей 48 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации Президиум произвел замену Управления Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области на Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Дедова Д.И., Президиум установил следующее.

Закрытое акционерное общество «Сканэкс» (далее – общество «Сканэкс», общество) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением о признании незаконным отказа Управления Федеральной регистрационной службы по городу Санкт-Петербургу и Ленинградской области (далее – управление) от 12.02.2009 № 78-78-01/0012/209-117 в исправлении технической ошибки; об обязании управления исправить техническую ошибку путем изменения сведений в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) в части вида зарегистрированного права общества с общей долевой собственности на частную собственность в отношении объекта недвижимого имущества – цеха сухих строительных растворов с отделением сушки песка с кадастровым номером 78:15:8066:25:131 (предыдущий кадастровый номер 78:8066:25:131) площадью 1097,1 кв. метра, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Химический пер., д. 6, корп. 3, лит. А.

Основаниями заявленных требований явились следующие обстоятельства.

Общество «Сканэкс» на основании договора о совместной деятельности от 11.01.2006 (с учетом дополнительного соглашения от 14.08.2006), заключенного с открытым акционерным обществом

«Стройдеталь», приобрело 231/232 доли в праве общей долевой собственности на указанный объект недвижимого имущества.

Право на эту долю зарегистрировано в ЕГРП и выдано свидетельство о государственной регистрации права от 10.10.2006 серии 78-АВ № 206319.

На основании договора купли-продажи от 24.08.2007, заключенного с ОАО «Стройдеталь» (продавцом), общество «Сканэкс» (покупатель) приобрело 1/232 доли в праве общей долевой собственности на тот же объект, о чем регистрирующим органом выдано свидетельство о государственной регистрации права от 28.09.2007 серии 78-АВ № 884448.

В ноябре 2008 года общество «Сканэкс» обратилось в управление с заявлением повторно выдать свидетельство о государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества и внести изменения в ЕГРП, в том числе в части наименования вида зарегистрированного права – с общей долевой собственности на частную собственность, поскольку общество является собственником 100 процентов долей в праве на данный объект.

В ответ на заявление обществу «Сканэкс» выдано повторное свидетельство от 26.12.2008 серии 78-АГ № 788803 о государственной регистрации права общества на 231/232 доли в общей долевой собственности на спорный объект с указанием на оборотной стороне свидетельства, что общество является собственником оставшейся 1/232 доли.

Полагая, что допущена техническая ошибка, общество «Сканэкс» обратилось в управление с заявлением от 14.01.2009 № 11/09 о ее исправлении.

Управление отказало в исправлении ошибки на основании статьи 14 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации), пунктов 19 и 74 Правил ведения Единого

государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219. Отказ обусловлен тем, что право собственности общества на доли зарегистрировано на основании разных правоустанавливающих документов за разными регистрационными номерами.

Поскольку все доли в собственности принадлежат обществу «Сканэкс», а вид зарегистрированного права в повторном свидетельстве о государственной регистрации права указан неправильно, общество, сочтя, что оспариваемое бездействие управления препятствует возникновению права собственности общества на спорный объект, обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с указанными требованиями.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 12.08.2009 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.11.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 02.03.2010 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов общество «Сканэкс» просит их отменить как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права о собственности, и удовлетворить его требование.

В отзыве на заявление управление просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении требований общества, так как пришел к выводу о том, что записи о государственной регистрации права собственности заявителя на объект недвижимости в ЕГРП внесены на основании разных правоустанавливающих документов, подтверждающих переход права собственности за разными регистрационными номерами. В связи с этим, по мнению суда, управление правомерно внесло в свидетельство о государственной регистрации права собственности сведения, содержащиеся в ЕГРП на дату его выдачи.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с позицией суда первой инстанции, указав также на то, что действующим законодательством объединение долей не предусмотрено.

Между тем судами не учтены положения пункта 1 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому имуществом, находящимся в общей собственности, признается имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц. Из этого следует, что лицо, приобретающее все доли в праве собственности на объект имущества, становится единоличным собственником такого объекта как единого целого (индивидуальная собственность).

Согласно пункту 1 статьи 2 Закона о регистрации государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. По смыслу данной нормы такое подтверждение должно соответствовать требованиям названного Кодекса без искажения содержания правового режима собственности в отношении объекта недвижимости.

Порядок внесения необходимых изменений регулируется пунктом 9 статьи 12 Закона о регистрации, в силу которого в случае раздела, выдела доли в натуре или других соответствующих законодательству Российской Федерации действий с объектами недвижимого имущества записи об объектах, образованных в результате этих действий, вносятся в новые разделы ЕГРП и открываются новые дела правоустанавливающих документов с новыми кадастровыми номерами.

В новых разделах ЕГРП и в новых делах правоустанавливающих документов делаются ссылки на разделы и дела, относящиеся к объектам недвижимого имущества, в результате действий с которыми внесены записи в новые разделы ЕГРП и открыты новые дела правоустанавливающих документов.

В связи с изложенным Президиум пришел к выводу о том, что если собственником всех долей в праве на недвижимую вещь становится одно лицо, оно вправе, обратившись с заявлением к органу, осуществляющему государственную регистрацию прав, избрать правовой режим недвижимой вещи как единого объекта. В этом случае отказ во внесении сведений в реестр по мотиву возникновения прав собственности на доли по разным основаниям не допускается.

При таких обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса

Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 12.08.2009 по делу № А56-20086/2009, постановление Тринадцатого арбитражного суда от 27.11.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 02.03.2010 по тому же делу отменить.

Признать незаконным отказ Управления Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 12.02.2009 № 78-78-01/0012/209-117. Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу внести изменения сведений в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в части вида зарегистрированного права закрытого акционерного общества «Сканэкс» с общей долевой собственности на частную собственность в отношении объекта недвижимого имущества – цеха сухих строительных растворов с отделением сушки песка с кадастровым номером 78:15:8066:25:131 (предыдущий кадастровый номер 78:8066:25:131) площадью 1097,1 кв. метра, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Химический пер., д. 6, корп. 3, лит. А.

Председательствующий А.А. Иванов