



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 10602/09

Москва

24 ноября 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление региональной общественной организации «Центр экономических и политических исследований» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 13.02.2009 по делу № А40-59165/08-64-233, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.05.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 28.07.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от истца – закрытого акционерного общества «Аргументы и факты» – Германская Ю.А., Сафаргалеева Л.Б., Скловский К.И.;

от ответчика – региональной общественной организации «Центр экономических и политических исследований» – Волков М.В., Евдокимов А.А., Смирнов Р.Н., Рохлин А.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Маковской А.А., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Закрытое акционерное общество «Аргументы и факты» (далее – общество «Аргументы и факты», общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к региональной общественной организации «Центр экономических и политических исследований» (далее – организация «ЭПИЦентр») о признании права собственности на недвижимое имущество – здание, расположенное по адресу: Москва, Малый Левшинский пер., д. 7, стр. 3, приобретенное по договору купли-продажи от 07.11.2006 № 07-11/06, и к Управлению Федеральной регистрационной службы по городу Москве (далее – управление регистрационной службы) о понуждении зарегистрировать переход права собственности на объект недвижимости.

Организация «ЭПИЦентр» обратилась со встречным иском о признании договора купли-продажи от 07.11.2006 № 07-11/06 недействительным.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 10.11.2008 по ходатайству истца к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «ЭПИЦентр-Недвижимость».

Решением Арбитражного суда города Москвы от 13.02.2009 требование общества «Аргументы и факты» удовлетворено в части

требования о признании права собственности на указанный объект недвижимого имущества, в части требования к управлению регистрационной службы отказано. Организации «ЭПИЦентр» в удовлетворении встречного иска отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.05.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 28.07.2009 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора организация «ЭПИЦентр» просит отменить их в части удовлетворения требования истца и отказа в удовлетворении встречного иска ответчика, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права.

В отзыве на заявление общество «Аргументы и факты» просит оставить судебные акты без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене в части удовлетворения требования о признании права собственности на объект недвижимого имущества по следующим основаниям.

Принимая решение об удовлетворении требования общества «Аргументы и факты» о признании за ним права собственности на здание, суд первой инстанции и поддержавшие его суды апелляционной и кассационной инстанции не учли следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно

доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Следовательно, заявив иск о признании права собственности на приобретенное по договору купли-продажи от 07.11.2006 № 07-11/06 недвижимое имущество, общество «Аргументы и факты» должно было доказать, что право собственности на здание, являвшееся предметом договора, у него возникло. Общество в обоснование указанного требования ссылалось на факты заключения с организацией «ЭПИЦентр» названного договора и внесения обусловленной договором платы. Данные факты были расценены судами как обстоятельства, свидетельствующие о возникновении у общества права собственности на здание.

Как предусмотрено пунктом 2 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс), права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Согласно пункту 1 статьи 131 Кодекса право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре.

В соответствии с абзацем первым пункта 2 статьи 223 Кодекса в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Пункт 1 статьи 551 Кодекса также предусматривает, что переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, стороны неоднократно обращались в управление регистрационной службы за государственной регистрацией перехода права собственности на здание, однако решениями от 13.04.2007 и 29.05.2007 государственная регистрация

была приостановлена, а решением от 11.02.2008 в ней отказано. Вместе с тем ни одно из решений управления регистрационной службы общество «Аргументы и факты» в судебном порядке не обжаловало.

Кроме того, пунктом 3 статьи 551 Кодекса предусмотрено, что в случае, когда одна из сторон договора купли-продажи недвижимого имущества уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

По смыслу указанной нормы соответствующее требование должно быть предъявлено одной из сторон по сделке к другой имеющейся стороне, уклоняющейся от выполнения своих обязанностей, основанных на этой сделке и связанных с государственной регистрацией перехода права собственности на недвижимое имущество. Однако в настоящем деле соответствующее требование было предъявлено обществом «Аргументы и факты» не к организации «ЭПИЦентр», а к управлению регистрационной службы, в связи с чем в его удовлетворении судами было обоснованно отказано. При этом, как отмечено в постановлении суда кассационной инстанции со ссылкой на положения статей 218 и 551 Кодекса, предъявляя такое требование к управлению регистрационной службы, общество «Аргументы и факты» избрало ненадлежащий способ защиты своего нарушенного права.

Кроме того, как следует из материалов дела и объяснений представителей сторон, общество «Аргументы и факты» обращалось к организации «ЭПИЦентр» как стороне по сделке с требованием об обязании ее предоставить в управление регистрационной службы документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на здание, однако впоследствии отказалось от иска. Производство по делу было прекращено (определение Арбитражного суда города Москвы от 06.06.2008 по делу № А40-16276/08-53-180), что в силу

части 3 статьи 151 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации исключает повторное обращение в арбитражный суд по спору между теми же лицами, о том же предмете и по тем же основаниям.

Таким образом, в данном случае, хотя договор купли-продажи здания был заключен между истцом и ответчиком и истец уплатил ответчику предусмотренную договором цену, право собственности на здание у него не возникло из-за несоблюдения правил о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, установленных Кодексом и Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Поскольку истец, обратившись в суд с требованием о признании права собственности на здание, по существу просил суд признать за ним право, отсутствующее у него на момент предъявления иска, оснований для удовлетворения данного требования не имелось.

При таких обстоятельствах судебные акты в части удовлетворения требования о признании права собственности на объект недвижимости нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в соответствии с пунктом 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

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 Москвы от 13.02.2009 по делу № А40-59165/08-64-233, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.05.2009 и постановление Федерального

арбитражного суда Московского округа от 28.07.2009 по тому же делу в части удовлетворения требования о признании права собственности на объект недвижимого имущества – здание, расположенное по адресу: Москва, Малый Левшинский пер., д. 7, стр. 3, отменить.

В удовлетворении требования закрытого акционерного общества «Аргументы и факты» в указанной части отказать.

В остальной части судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий

А.А.Иванов