



# ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 9032/11

Москва

1 декабря 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Борисовой Е.Е., Витрянского В.В., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Нешатаевой Т.Н., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Бизнес-строй» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Амурской области от 01.10.2010 по делу № А04-7559/2009, постановления Шестого арбитражного апелляционного суда от 24.12.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 17.05.2011 по тому же делу.

В заседании принял участие представитель заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Бизнес-строй» (истца) – Ковалевский Д.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Борисовой Е.Е. и объяснения представителя заявителя, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-строй» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Амурской области с иском к администрации города Белогорска (далее – администрация города) о признании права собственности на объекты недвижимого имущества:

котельную с оборудованием, лит. А, общей площадью 73,4 кв. метра, кадастровый номер 28:02:000106:0001:02:003:0705:02:20000;

контору деревянную, лит. А, общей площадью 355,4 кв. метра, кадастровый номер 28:02:000106:0001:02:003:0705:07:20000;

склад деревянный, лит. А, общей площадью 81 кв. метр, кадастровый номер 28:02:000106:0001:02:003:0705:06:20000;

гараж кирпичный, лит. А, общей площадью 122,6 кв. метра, кадастровый номер 28:02:000106:0001:02:003:0705:04:20000;

гараж кирпичный, лит. А, общей площадью 205,4 кв. метра, кадастровый номер 28:02:000106:0001:02:003:0705:05:20000;

столярный цех деревянный, лит. А, общей площадью 137,8 кв. метра, кадастровый номер 28:02:000106:0001:02:003:0705:03:20000, расположенные по адресу: Амурская обл., г. Белогорск, ул. Гагарина, 9, приобретенные у муниципального унитарного предприятия «Услуги» Белогорского района (далее – предприятие) по договорам купли-продажи от 25.08.2008.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной регистрационной службы по Амурской области (далее – орган регистрации), администрация Белогорского района (далее – администрация района), Комитет имущественных отношений

администрации города Белогорска (далее – комитет), индивидуальный предприниматель Чмутина Галина Вячеславовна.

Решением Арбитражного суда Амурской области от 01.10.2010 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Шестого арбитражного апелляционного суда от 24.12.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 17.05.2011 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 общество просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение арбитражными судами норм материального права, и принять новый судебный акт.

В отзывах на заявление администрация города и комитет просят оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующего в заседании представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, решением Арбитражного суда Амурской области от 22.11.2006 по делу № А04-1262/06-12/49Б в отношении предприятия возбуждено дело о банкротстве.

По результатам аукциона по продаже недвижимого имущества предприятия (должника), расположенного по адресу: Амурская обл., г. Белогорск, ул. Гагарина, 9, а именно: котельной с оборудованием, лит. А, общей площадью 73,4 кв. метра, конторы деревянной, лит. А, общей площадью 355,4 кв. метра, склада деревянного, лит. А, общей

площадью 81 кв. метр, гаража кирпичного, лит. А, общей площадью 122,6 кв. метра, гаража кирпичного, лит. А, общей площадью 205,4 кв. метра, столярного цеха деревянного, лит. А, общей площадью 137,8 кв. метра (всего шесть объектов), победителем признано общество, с которым 25.08.2008 заключены договоры купли-продажи № 01 – № 06.

В пункте 1.2 договоров указано, что названное имущество находится у предприятия на праве хозяйственного ведения согласно распоряжению администрации от 19.05.2006 № 210р и акта передачи от 19.05.2006.

Передача имущества от предприятия (продавца) обществу (покупателю) оформлена передаточными актами от 19.09.2008 по каждому объекту.

Оплата имущества покупателем подтверждена платежными поручениями от 15.08.2008 № 677 и от 18.09.2008 № 178.

Определением Арбитражного суда Амурской области от 07.11.2008 по делу № А04-1262/06-12/49 конкурсное производство в отношении предприятия завершено. Предприятие 18.11.2008 исключено из Единого государственного реестра юридических лиц.

Поскольку при обращении общества в орган регистрации с целью регистрации перехода права собственности на приобретенные объекты недвижимости ему в этом было отказано, оно обратилось в арбитражный суд с заявлением о государственной регистрации перехода к нему права собственности.

Арбитражный суд Амурской области решением от 19.03.2009 по делу № А04-608/2009 удовлетворил иск общества.

Решение по этому делу было исполнено в части регистрации перехода права собственности к обществу только на один объект недвижимости – контору деревянную площадью 365,3 кв. метра (свидетельство о государственной регистрации права от 03.06.2009). В регистрации перехода права собственности на остальные пять объектов недвижимости (котельную, столярный цех, склад, два гаража) органом

регистрации было отказано ввиду наличия в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о регистрации права собственности муниципального образования «Город Белогорск» на эти объекты.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 17.08.2009 решение Арбитражного суда Амурской области от 19.03.2009 по делу № А04-608/2009 отменил, дело направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Данные обстоятельства послужили основанием для обращения общества в суд с иском по настоящему делу к администрации города о признании права собственности общества на объекты недвижимости, приобретенные им на аукционе по продаже имущества предприятия (далее – спорные объекты).

Отказывая обществу в удовлетворении иска в части признания права собственности на контору деревянную общей площадью 365,3 кв. метра, лит. А, суды исходили из того, что на этот же объект, но площадью 365,4 кв. метра 06.12.2005 зарегистрировано право собственности муниципального образования «Город Белогорск», поэтому в соответствии с пунктом 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума 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 от 29.04.2010 № 10/22) оспаривание зарегистрированного права муниципального образования может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права отсутствующим.

Отказывая в удовлетворении иска о признании права собственности общества на остальные пять спорных объектов, суды исходили из незаключенности договоров купли-продажи этих объектов как не

прошедших государственную регистрацию и не повлекших в связи с этим перехода к обществу права собственности.

При этом суд сослался на пункт 63 постановления от 29.04.2010 № 10/22, в котором разъяснено, что если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки (пункт 3 статьи 165 Гражданского кодекса Российской Федерации). Сторона сделки не имеет права на удовлетворение иска о признании права, основанного на этой сделке, так как соответствующая сделка до ее регистрации не считается заключенной либо действительной в случаях, установленных законом.

В связи с этим, а также ввиду наличия в производстве Арбитражного суда Амурской области дела № А04-608/2009 с участием тех же лиц о государственной регистрации перехода к обществу права собственности на спорные объекты, требование по которому является надлежащим способом защиты прав истца, суды пришли к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленного по настоящему делу иска.

Между тем выводы судов нельзя признать обоснованными и соответствующими закону.

Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом в силу требований статей 164 и 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) осуществляется только в случаях, установленных законом.

Согласно статье 4 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) во всех случаях, когда закон предусматривает государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, такая регистрация является обязательной. Гражданским кодексом не предусмотрена государственная регистрация договора купли-продажи здания (пункт 5 информационного

письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Договоры от 25.08.2008 № 01 – № 06, на которых основывает свое право истец, являются договорами купли-продажи недвижимости, в отношении которых гражданское законодательство не содержит требования о государственной регистрации в подтверждение их заключенности.

Таким образом, выводы судов о признании названных договоров незаключенными не соответствуют закону.

Суды отказали в иске также и потому, что пришли к выводу о том, что поскольку в производстве Арбитражного суда Амурской области имеется дело № А04-608/2009 о государственной регистрации перехода к обществу права собственности на спорные объекты, именно решение по такому иску позволит зарегистрировать право собственности общества на них.

Однако решением от 21.06.2011 суд отказал в иске, так как пришел к выводу, что между сторонами по настоящему делу имеется спор о праве собственности на указанные объекты. Названный вывод судами сделан в связи с тем, что право собственности на спорные объекты зарегистрировано за муниципальным образованием «Город Белогорск», тогда как общество приобрело их у предприятия, за которым они были закреплены администрацией района. С учетом этого суд пришел к выводу об избрании обществом ненадлежащего способа защиты своего права.

Из изложенного следует, что при обращении в суд за защитой своих прав обществу было отказано в удовлетворении требований с указанием в каждом случае на избрание им ненадлежащего способа защиты своего права.

Однако в пункте 3 постановления от 29.04.2010 № 10/22 предусмотрено, что суды при подготовке дела к рассмотрению должны определять характер правоотношения, из которого возник спор, и нормы права, подлежащие применению при его разрешении.

Исходя из этих положений постановления № 10/22, суды в целях надлежащего разрешения возникшего между сторонами спора должны были учесть, что общество, заявляя иск, преследовало интерес, направленный на регистрацию перехода к нему права собственности на приобретенные им объекты на основании указанных выше договоров. Ввиду ликвидации продавца истец был лишен возможности обратиться за регистрацией в порядке, предусмотренном Законом о регистрации.

Между тем отсутствие в законе соответствующих особенностей регистрации права собственности покупателя при отсутствии продавца не должно служить препятствием для регистрации перехода права собственности к покупателю на основании судебного решения, о чем Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации указывал в том числе в постановлении от 27.05.2003 № 1069/03.

Впоследствии в пункте 62 постановления от 29.04.2010 № 10/22 было определено, что покупатель недвижимого имущества, которому было передано владение во исполнение договора купли-продажи, вправе обратиться за регистрацией перехода права собственности. Отказ государственного регистратора зарегистрировать переход права собственности в связи с отсутствием заявления продавца может быть обжалован в суд, и в резолютивной части решения суд может при удовлетворении требования обязать регистрационный орган зарегистрировать переход права собственности.

Общество до принятия постановления от 29.04.2010 № 10/22 согласно сложившейся в тот момент судебной практике уже обращалось в арбитражный суд с иском о государственной регистрации перехода права

собственности (дело № А04-608/2009), и при повторном рассмотрении этого дела ему было отказано в иске с указанной выше мотивировкой.

Учитывая неоднократные обращения общества в суд для защиты своих прав, изложенные ранее основания для отказа в удовлетворении заявленных им исков, а также принимая во внимание отсутствие у судов сомнений в добросовестности приобретения упомянутого имущества на публичных торгах, Президиум полагает возможным рассмотреть по существу заявленное обществом требование о признании права собственности на объекты недвижимости.

Иной подход, по мнению Президиума, не обеспечивает должной защиты приобретателя имущества с публичных торгов и при названных обстоятельствах не соответствует целям судопроизводства, предусмотренным статьей 3 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Поскольку заключенные обществом сделки соответствуют закону, представлены доказательства их исполнения, то есть оплаты приобретенных объектов и фактического владения ими, иск в силу статьи 8, пункта 2 статьи 218, статьи 549 Гражданского кодекса подлежит удовлетворению.

Наличие в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей о праве собственности муниципального образования «Город Белогорск» на спорные объекты недвижимости не может повлиять на вывод о принадлежности имущества обществу на основании совершенных им сделок, поскольку объекты с 2006 года находились у продавца на праве хозяйственного ведения и были выставлены на продажу как имущество муниципального образования «Белогорский район Амурской области». Более того, указанные записи о праве собственности муниципального образования «Город Белогорск» на пять объектов недвижимости были внесены после приобретения их обществом по упомянутым сделкам, и ответчик до заключения названных

сделок не предъявлял иски, направленные на истребование объектов. В отношении здания конторы, право собственности на которое было зарегистрировано за муниципальным образованием «Город Белогорск» в 2006 году на основании решения суда, удовлетворившего иск муниципального образования о виндикации, исполнение не было осуществлено и сроки для такого исполнения истекли. Данный объект в фактическое владение ответчика не передавался и был также выставлен на торги как имущество другого лица, находящееся в ведении продавца (предприятия) – фактического владельца имущества.

При таких обстоятельствах оспариваемые судебные акты подлежат отмене согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

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 Амурской области от 01.10.2010 по делу № А04-7559/2009, постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 24.12.2010 и постановление Федерального

арбитражного суда Дальневосточного округа от 17.05.2011 по тому же делу отменить.

Признать право собственности общества с ограниченной ответственностью «Бизнес-строй» на объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Амурская обл., г. Белогорск, ул. Гагарина, 9:

котельную с оборудованием, литер А, общей площадью 73,4 кв. метра, кадастровый номер 28:02:000106:0001:02:003:0705:02:20000;

контору деревянную, литер А, общей площадью 355,4 кв. метра, кадастровый номер 28:02:000106:0001:02:003:0705:07:20000;

склад деревянный, литер А, общей площадью 81 кв. метр, кадастровый номер 28:02:000106:0001:02:003:0705:06:20000;

гараж кирпичный, литер А, общей площадью 122,6 кв. метра, кадастровый номер 28:02:000106:0001:02:003:0705:04:20000;

гараж кирпичный, литер А, общей площадью 205,4 кв. метра, кадастровый номер 28:02:000106:0001:02:003:0705:05:20000;

столярный цех деревянный, литер А, общей площадью 137,8 кв. метра, кадастровый номер 28:02:000106:0001:02:003:0705:03:20000.

Председательствующий

А.А. Иванов