

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 11021/13

Москва

17 декабря 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Абсалямова А.В.;

членов Президиума: Амосова С.М., Бабкина А.И., Бациева В.В., Борисовой Е.Е., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Разумова И.В., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «Московский завод электромонтажных изделий» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 07.12.2012 по делу № А40-114872/12-6-1075, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.03.2013 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 15.07.2013 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – открытого акционерного общества «Московский завод электромонтажных изделий» – Котлов В.В., Минеев А.А.;

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве – Киселева Н.В., Тютюнник Н.А.

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

Открытое акционерное общество «Московский завод электромонтажных изделий» (далее – завод) в соответствии с Законом Российской Федерации от 03.07.1991 № 1531-1 «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации» приобрело в собственность здание площадью 2130,7 кв. метра, имеющее условный номер 24296, расположенное по адресу: Москва, ул. Стахановская, д. 8, стр. 7, (далее – здание, спорный объект).

Право собственности завода на здание зарегистрировано в установленном порядке 02.02.2004 (свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АБ № 525247).

При этом согласно полученной заводом выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) от 30.07.2012 собственником указанного здания в соответствии с регистрационной записью от 06.10.2005 № 77-77-12/014/2005-939 выступает не завод, а иностранная компания «ГИЗО ЛИМИТЕД» (GIZO LIMITED; Новая Зеландия).

Основанием для регистрации права собственности компании «ГИЗО ЛИМИТЕД» на спорный объект явился представленный в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – управление) договор купли-продажи недвижимого имущества от 23.08.2005, заключенный между данной компанией (покупателем) и обществом с ограниченной ответственностью «Лагуна» (продавцом; далее – общество «Лагуна»). Возникновение права собственности общества «Лагуна» на здание, в свою очередь, связывалось

с договором купли-продажи от 07.06.2005, якобы заключенным обществом (покупателем) и заводом (продавцом).

Завод, ссылаясь на то, что каких-либо действий, направленных на отчуждение здания, в том числе в пользу названной компании, он не осуществлял, и, полагая, что записью в ЕГРП о праве собственности компании на спорный объект нарушаются его права и законные интересы, обратился в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании незаконными действий управления, об обязанности управления восстановить в ЕГРП запись о праве собственности завода на упомянутое здание, погасить запись о праве собственности на него компании «ГИЗО ЛИМИТЕД».

Решением Арбитражного суда города Москвы от 07.12.2012 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.03.2013 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 15.07.2013 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 указанных судебных актов завод просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и принять новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований.

В отзыве на данное заявление управление просит оставить оспариваемые 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 обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении заявленных требований, исходил из того, что эти требования направлены, по существу, на оспаривание зарегистрированного права собственности компании «ГИЗО ЛИМИТЕД» на недвижимое имущество. Так как оспаривание зарегистрированного права осуществляется путем предъявления требований, судебные акты по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП, суд счел, что заявленные требования не могут быть рассмотрены в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений.

Кроме того, поскольку завод не являлся участником отношений, связанных с регистрацией перехода права собственности на спорный объект к компании «ГИЗО ЛИМИТЕД», суд пришел к выводу, что его права и законные интересы в данном случае не могут считаться нарушенными.

Суды апелляционной и кассационной инстанций, соглашаясь с выводами суда первой инстанции, сослались также на непредставление заводом доказательств несоответствия решений, действий (бездействия) управления требованиям Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации прав) и однозначных доказательств отсутствия лица, которому принадлежит спорный объект недвижимости, в связи со снятием с регистрации компании «ГИЗО ЛИМИТЕД» и прекращением деятельности общества «Лагуна».

Между тем судами не учтено следующее.

Из положений пункта 56 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» следует, что обжалование в судебном порядке по правилам главы 24 Арбитражного

процессуального кодекса Российской Федерации действий регистрирующего органа по государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество, связанных с нарушением требований Закона о государственной регистрации прав, является самостоятельным способом защиты прав и законных интересов, существующим наряду с вещно-правовыми способами защиты.

Таким образом, наличие спора о праве и, как следствие, необходимость защиты своих прав в исковом порядке не исключает также возможности оспаривания действий регистрирующего органа, совершенных с нарушением закона, и удовлетворения судами заявлений о признании таких действий незаконными в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений. Соответствующая правовая позиция отражена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.02.2013 № 12925/12.

Судебный акт по таким делам является основанием для внесения записи в ЕГРП только в том случае, когда об этом указано в его резолютивной части. Суд вправе сделать подобный вывод, если изменение ЕГРП не повлечет нарушения прав и законных интересов других лиц, а также при отсутствии спора о праве на недвижимость.

В силу части 4 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении такого заявления арбитражный суд осуществляет проверку оспариваемых действий регистрирующего органа и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у регистрирующего органа на совершение оспариваемых действий, а также устанавливает, нарушают ли оспариваемые действия права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

При этом согласно части 5 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обязанность доказывания

указанных обстоятельств возлагается на регистрирующий орган как на орган, совершивший оспариваемые действия.

В соответствии с абзацем вторым пункта 3 статьи 9, абзацами вторым и третьим пункта 1 статьи 13 и абзацем одиннадцатым пункта 1 статьи 17 Закона о государственной регистрации прав регистрирующий орган обязан осуществлять проверку действительности поданных заявителем документов на государственную регистрацию права или сделки и наличие соответствующих прав у подготовившего документ лица; осуществлять проверку законности сделки и устанавливать отсутствие противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества.

Согласно статье 19 этого же Закона сомнение в наличии оснований для государственной регистрации прав, а также в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений выступает основанием для приостановления государственной регистрации прав. В этом случае государственный регистратор обязан принять необходимые меры по получению дополнительных сведений и (или) подтверждению подлинности документов или достоверности указанных в них сведений.

Таким образом, управление должно было доказать соответствие совершенных им регистрационных действий в отношении спорного объекта приведенным положениям Закона о государственной регистрации прав, в частности представить доказательства проведения юридической экспертизы представленных на государственную регистрацию прав документов.

Отказывая в удовлетворении требований завода, суды, по существу, исходили из того, что действия управления являются законными, однако, как следует из судебных актов, данный вывод был сделан в отсутствие какой-либо оценки законности таких действий.

Так, суды не указали, какие доказательства были представлены управлением в обоснование законности своих действий по регистрации перехода прав на спорный объект, при этом сослались на непредставление заводом доказательств несоответствия действий управления требованиям Закона о государственной регистрации прав, а также доказательств отсутствия лица, которому принадлежит здание, что свидетельствует о том, что в нарушение положений части 5 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации бремя доказывания по делу и отрицательные последствия отсутствия в деле необходимых доказательств были необоснованно возложены на завод.

Из материалов дела усматривается, что ряд обстоятельств, на которые ссылался завод, и доказательств, представленных им в обоснование незаконности действий управления, не получил надлежащего исследования и оценки судов.

В частности, суды не исследовали и не оценили доказательства, связанные с уголовным делом, возбужденным по факту отчуждения недвижимого имущества завода мошенническим путем, позволяющие усомниться в подлинности представленных на регистрацию документов и достоверности указанных в них сведений и, как следствие, имеющие существенное значение для рассмотрения настоящего дела.

Из представленного в дело заключения технико-криминалистической экспертизы следует, что на документах, послуживших основанием для внесения управлением оспариваемых записей, оттиски круглой печати от имени завода проставлены не печатью завода, а иной печатной формой; с заявлениями о государственной регистрации прав на недвижимое имущество от имени общества и завода обращалось одно и то же лицо, действовавшее на основании доверенностей, выданных от имени руководителей упомянутых организаций, при этом в деле имеется письменное доказательство, согласно которому нотариус, от имени которого были удостоверены доверенности, указанный факт отрицает.

При этом суды, придя к выводу о фактической направленности заявления завода на защиту вещного права и о наличии в данном случае спора о праве, предполагающего возможность защиты заводом своих прав на недвижимое имущество лишь путем предъявления иска, не учли конкретных обстоятельств настоящего дела, в частности того, что юридическое лицо, к которому могут быть предъявлены исковые требования, в рассматриваемой ситуации отсутствует. Этот факт исключает наличие спора о праве и делает невозможным восстановление заводом своих нарушенных прав посредством подачи иска.

Имеющиеся в деле выписка отдела регистрации компаний Министерства внутренних дел Новой Зеландии в отношении компании «ГИЗО ЛИМИТЕД» от 25.07.2012 и выписка из ЕГРЮЛ в отношении общества «Лагуна» от 29.01.2013 однозначно свидетельствуют о статусе этих организаций – «снята с регистрации» и «исключено из реестра» соответственно.

Кроме того, факт прекращения правоспособности названных лиц был констатирован и во вступившем в законную силу решении Арбитражного суда города Москвы от 14.02.2013 по делу № А40-114943/12 по иску завода к акционерной компании с ограниченной ответственностью «Вояж контракт Инк.» (Voyage Contracts Inc.; Британские Виргинские острова), которым признано право собственности завода на другой объект – здание по адресу: Москва, ул. Стахановская, д. 8, стр. 12.

Таким образом, в условиях невозможности спора о праве вследствие прекращения правоспособности ответчика и принимая во внимание, что с момента регистрации права собственности завода на здание и по настоящее время он непрерывно владеет этим зданием, используя его по назначению в собственных целях, передача спорного объекта иным лицам в установленном законом порядке не производилась, ни общество «Лагуна», ни компания «ГИЗО ЛИМИТЕД», зарегистрированная как

собственник данного недвижимого имущества, ни иные лица в указанный период каких-либо прав на него не заявляли, выводы судов о выборе заводом ненадлежащего способа защиты своих прав путем заявления требования в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, являются несостоятельными.

В ситуации, когда спор о праве на недвижимость невозможен и изменение ЕГРП не повлечет нарушения прав и законных интересов других лиц, юридическое лицо, полагающее свои вещные права нарушенными, вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением к регистрирующему органу по правилам главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Заявленное требование подлежит рассмотрению по существу в установленном порядке, и суд, придя к выводу, что решение о государственной регистрации перехода права собственности на спорное недвижимое имущество вынесено в отсутствие на то законных оснований, вправе указать в резолютивной части судебного акта на внесение соответствующей записи в ЕГРП.

При ином подходе заявитель лишается возможности защиты и восстановления своих нарушенных прав на недвижимое имущество.

При названных условиях оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции с учетом изложенной в настоящем постановлении правовой позиции.

При новом рассмотрении дела суду следует проверить доводы и возражения сторон, оценить представленные сторонами доказательства исходя из требований статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

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 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 07.12.2012 по делу № А40-114872/12-6-1075, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.03.2013 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 15.07.2013 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Председательствующий

А.В. Абсалямов

РЕЗЮМЕ

В условиях, когда спор о праве на недвижимость невозможен вследствие прекращения правоспособности ответчика и изменение ЕГРП не повлечет нарушения прав и законных интересов других лиц, юридическое лицо, полагаящее свои вещные права нарушенными, вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением к регистрирующему органу по правилам главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Заявленное требование подлежит рассмотрению по существу в установленном порядке, и суд, придя к выводу, что решение о государственной регистрации перехода права собственности на спорное недвижимое имущество вынесено в отсутствие на то законных оснований, вправе указать в резолютивной части судебного акта на внесение соответствующей записи в ЕГРП.