



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 11371/12

Москва

5 февраля 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Слесарева В.Л.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Пауля Г.Д., Першутова А.Г. –

рассмотрел заявление Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Приморского края от 22.11.2011 по делу № А51-13175/2011, постановления Пятого арбитражного апелляционного суда от 01.03.2012 и

постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 08.06.2012 по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Пауля Г.Д., Президиум установил следующее.

Индивидуальный предприниматель Тарасов Павел Александрович (далее – предприниматель) обратился в Арбитражный суд Приморского края с заявлением о признании незаконным отказа Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю (далее – управление) от 26.07.2011 № 01/152/2009-75 (далее – отказ управления) в государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок общей площадью 100 кв. метров (ориентир – объект незавершенного строительства готовностью 96 процентов, находящийся по адресу: г. Владивосток, Народный пр., 2, в границах участка) и о понуждении управления осуществить государственную регистрацию права собственности на указанный земельный участок.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «Дальневосточная региональная компания «ДРК» (далее – общество).

Решением Арбитражного суда Приморского края от 22.11.2011 отказ управления признан незаконным, в остальной части заявленных требований производство по делу прекращено на основании пункта 1 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 01.03.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 08.06.2012 названные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций управление просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права, и в удовлетворении заявленных требований отказать.

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

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, 29.09.2009 общество (продавец) и предприниматель (покупатель) заключили договор купли-продажи, по условиям которого продавец продает, а покупатель покупает следующие объекты:

здание – сервисный пункт по продаже и установке автомобильных сигнализаций общей площадью 63,1 кв. метра (лит. А), инвентарный номер 05:401:002:000197730, этажность – 1, – расположенное по адресу: Приморский кр., г. Владивосток, пр. Народный, 2-д;

земельный участок площадью 100 кв. метров (назначение – земли поселений) для строительства и дальнейшей эксплуатации сервисного пункта по продаже и установке автомобильных сигнализаций, кадастровый номер 25:28:04 00 10:0068; ориентир: объект незавершенного строительства готовностью 96 процентов, адрес ориентира: Приморский кр., г. Владивосток, пр. Народный, 2-д, ориентир находится в границах участка (далее – спорный земельный участок).

Предприниматель и общество обратились в управление с заявлениями о государственной регистрации перехода права собственности на спорный земельный участок.

Общество в лице конкурсного управляющего 28.03.2011 обратилось в управление с заявлением о прекращении государственной регистрации и возврате документов без проведения регистрации.

Управление уведомлением о приостановлении государственной регистрации права от 29.03.2011 сообщило о приостановлении государственной регистрации перехода права собственности на спорный земельный участок на основании [абзаца второго пункта 3 статьи 19](#) Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) сроком на месяц в связи с поступлением указанного заявления общества.

Впоследствии 26.07.2011 управление отказало в государственной регистрации перехода права собственности на основании [абзаца десятого пункта 1 статьи 20](#) Закона о регистрации, сославшись на положение пункта 1 статьи 16 этого же Закона, в силу которого государственная регистрация прав проводится на основании заявления сторон договора, отсутствие волеизъявления одной из них является препятствием для проведения государственной регистрации перехода права.

Не согласившись с отказом управления, предприниматель обратился в арбитражный суд.

Признавая отказ управления незаконным, суды пришли к выводу об отсутствии оснований, предусмотренных [абзацем десятым пункта 1 статьи 20](#) Закона о регистрации, для отказа в осуществлении регистрации, поскольку согласно [пункту 4 статьи 20](#) Закона о регистрации только при наличии двух заявлений (как от продавца, так и от покупателя) о прекращении государственной регистрации регистрирующий орган вправе прекратить регистрацию.

В отношении требования об обязании управления произвести регистрацию права собственности на спорный земельный участок производство по делу суд прекратил со ссылкой на пункт 1 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) внесена запись о

регистрации права собственности на названный земельный участок за обществом с ограниченной ответственностью «Автозар».

Принимая оспариваемые акты, суды не учли следующего.

Согласно пункту 1 статьи 16 Закона о регистрации государственная регистрация прав проводится на основании заявления сторон договора.

Суд первой инстанции указал, что основания отказа в государственной регистрации прав исчерпывающе перечислены в статье 20 Закона о регистрации.

Между тем отказ в государственной регистрации прав предусмотрен также статьей 19 Закона о регистрации как последствие приостановления государственной регистрации. Абзацем вторым пункта 3 статьи 19 Закона о регистрации установлено, что государственная регистрация прав может быть приостановлена на срок не более чем месяц на основании поступившего в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявления в письменной форме одной из сторон договора о возврате документов без проведения государственной регистрации прав в случае, если другая сторона договора не обращалась с указанным заявлением. Если в течение этого срока не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав, государственный регистратор обязан отказать сторонам договора в государственной регистрации прав.

Под причинами, препятствующими государственной регистрации прав, в данном случае следует понимать отсутствие предусмотренного пунктом 1 статьи 16 Закона о регистрации единства волеизъявления сторон договора, направленного на осуществление государственной регистрации прав, выразившееся в том, что отозвавшая поданные на регистрацию документы сторона в течение месяца не обратилась вновь в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации.

Согласно пункту 4 статьи 20 Закона о регистрации до внесения в ЕГРП записи о сделке, о праве или об ограничении (обременении) права либо до принятия решения об отказе в государственной регистрации права

рассмотрение заявления (заявлений) о государственной регистрации права и иных представленных на государственную регистрацию прав документов может быть прекращено на основании заявлений сторон договора.

Признавая отказ управления не соответствующим законодательству, суды руководствовались пунктом 4 статьи 20 Закона о регистрации. Между тем в рассматриваемом случае имело место не прекращение государственной регистрации прав, процедура которого установлена названной нормой, а предусмотренный абзацем вторым пункта 3 статьи 19 Закона о регистрации отказ в регистрации права как следствие приостановления государственной регистрации в связи с отзывом документов, поданных на регистрацию одной из сторон договора.

При этом не имеет значения, с каким заявлением обращается сторона договора в регистрирующий орган: о прекращении регистрации либо о возврате документов, поданных на регистрацию, без ее проведения. Объективным критерием квалификации данных действий на основании абзаца второго пункта 3 статьи 19 либо пункта 4 статьи 20 Закона о регистрации является обращение в регистрирующий орган одной стороны сделки либо обеих. Таким образом, оснований для применения положений пункта 4 статьи 20 Закона о регистрации у судов не имелось.

Из изложенного следует, что отказ управления соответствует положениям пункта 1 статьи 16 и абзаца второго пункта 3 статьи 19 Закона о регистрации.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд прекращает производство по делу, если установит, что дело не подлежит рассмотрению в арбитражном суде.

Судом первой инстанции сделан правильный вывод о невозможности обязать управление зарегистрировать переход права

собственности на спорный земельный участок, поскольку в ЕГРП уже внесена запись о регистрации права за иным лицом.

Пунктом 1 статьи 2 Закона о регистрации установлено, что государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Согласно пунктам 52 и 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» (далее – постановление № 10/22) оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. Зарегистрированное право на недвижимое имущество не подлежит оспариванию путем заявления требований, подлежащих рассмотрению по правилам главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, не может разрешаться спор о праве на недвижимое имущество.

Таким образом, при оспаривании отказа регистрирующего органа в регистрации права собственности на объект недвижимости суд, установив, что право собственности на спорный объект недвижимости зарегистрировано за иным лицом, обязан отказать в удовлетворении заявленного требования, поскольку в данном случае налицо спор о праве. При этом не имеет значения, являлось названное обстоятельство основанием отказа в регистрации или нет.

Процессуальные основания прекращения производства по делу по мотиву неподведомственности спора арбитражному суду в части требования к управлению осуществить государственную регистрацию

спорного земельного участка за предпринимателем отсутствовали, поскольку, как следует из изложенных положений постановления № 10/22, дело в данной части подлежит рассмотрению в порядке искового производства.

Кроме того, покупатель объекта недвижимости не лишен возможности требовать от продавца при его уклонении от регистрации в порядке искового производства зарегистрировать переход права собственности (пункт 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 1 статьи 16 Закона о регистрации).

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты подлежат отмене в соответствии с [пунктом 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 Приморского края от 22.11.2011 по делу № А51-13175/2011, постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 01.03.2012 и постановление Федерального

арбитражного суда Дальневосточного округа от 08.06.2012 по тому же делу отменить.

В удовлетворении требований индивидуального предпринимателя Тарасова Павла Александровича отказать.

Председательствующий

В.Л. Слесарев