



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 17373/08

Москва

12 мая 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – первого заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Валявиной Е.Ю.;

членов Президиума: Андреевой Т.К., Витрянского В.В.,
Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Исайчева В.Н., Козловой О.А.,
Нешатаевой Т.Н., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л.,
Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление индивидуального предпринимателя Кругловой Елены Сергеевны о пересмотре в порядке надзора определения Арбитражного суда Астраханской области от 04.08.2008 по делу № А06-470/2008-9 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 28.11.2008 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от администрации города Астрахани – Тутаринова И.В.;

от третьего лица – общества с ограниченной ответственностью

“Рынок “Большие Исады” – Меретуков А.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Сарбаша С.В., а также выступление представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Решением постоянно действующего Третейского суда при обществе с ограниченной ответственностью “Торговый дом “Форум” (далее – третейский суд) от 11.12.2006 по делу № 723/2006-2 удовлетворён иск общества с ограниченной ответственностью “Производственно-коммерческая фирма “Причал” (далее – общество) к Щеглову Владимиру Михайловичу о признании права собственности на недвижимое имущество: магазин (литер В) общей площадью 158,2 кв.метра, и два вспомогательных строения – навесы (литеры Г и Д), – расположенное по адресу: г. Астрахань, Кировский р-н, ул. Свердлова, 99а.

Впоследствии общество передало указанные объекты индивидуальному предпринимателю Кругловой Е.С. по договору купли-продажи от 03.08.2007.

Администрация города Астрахани (далее – администрация), не согласившись с решением третейского суда, обратилась в Арбитражный суд Астраханской области с заявлением о его отмене.

В качестве третьих лиц к участию в деле были привлечены общество с ограниченной ответственностью “Рынок “Большие Исады” и Управление Федеральной регистрационной службы по Астраханской области.

Определением Арбитражного суда Астраханской области от 04.08.2008 заявление администрации удовлетворено.

Отменяя решение третейского суда, суд первой инстанции исходил из того, что это решение затрагивает вопросы публично-правового характера, которые не могут быть предметом рассмотрения в третейском суде, поскольку вопрос о признании права собственности на недвижимое имущество относится к исключительной компетенции государственных судов.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 28.11.2008 определение суда первой инстанции от 04.08.2008 оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов индивидуальный предприниматель Круглова Е.С. просит их отменить, ссылаясь на нарушение ее прав как собственника объекта недвижимости, и передать дело на новое рассмотрение.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлении присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат оставлению без изменения по следующим основаниям.

Признание права, в том числе признание права собственности на недвижимое имущество, в силу статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) является способом защиты гражданского права. Споры о признании права рассматриваются арбитражными судами и судами общей юрисдикции в порядке искового производства (статья 29 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статья 22 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В силу абзаца шестого пункта 1 статьи 17 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) государственная регистрация наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним может производиться только на основании вступившего в законную силу судебного акта.

В случае рассмотрения споров по сделкам с недвижимым имуществом третейским судом таким судебным актом является судебный акт о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение

решения третейского суда (параграф 2 главы 30 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, глава 47 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Отсутствие выданного судом исполнительного листа для исполнения решения третейского суда о признании права собственности на недвижимость является основанием для отказа в государственной регистрации такого права (пункт 1 статьи 20 Закона о государственной регистрации прав).

Ссылка суда кассационной инстанции на позицию Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенную в информационном письме от 22.12.2005 № 96, необоснованна, так как в указанном письме (пункт 27) сформулирован подход, согласно которому арбитражный суд отказывает в удовлетворении заявления о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда, обязывающее регистрирующий орган зарегистрировать право собственности на недвижимое имущество. Решения третейских судов о признании права собственности на недвижимое имущество, не содержащие положений, обязывающих произвести упомянутую регистрацию, данной правовой позицией не охватываются.

По настоящему делу требование об обязании регистрирующего государственного органа совершить соответствующие действия по регистрации права собственности на недвижимое имущество обществом в третейский суд не заявлялось.

Между тем ошибочное толкование судами норм права не привело к принятию незаконного решения ввиду следующего.

Как установлено судами, обществом осуществлено строительство магазина для собственных нужд (пункт 1 статьи 218 ГК РФ), а индивидуальный предприниматель Щеглов В.М. обязался сдать этот объект в эксплуатацию. Согласно статье 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое

имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. Порядок государственной регистрации в соответствии с ГК РФ установлен Законом о государственной регистрации прав (пункт 6 статьи 131 ГК РФ). Общество, предъявляя иск о признании права собственности на возведенный им объект недвижимости, указало Щеглова В.М. в качестве ответчика, который не имел законного материального интереса в отношении прав на этот объект. Передача на рассмотрение третейского суда спора о праве собственности на данный объект в настоящем случае преследовала цель уклониться от соблюдения установленного законодательством порядка регистрации прав на недвижимое имущество. Обход законодательства о регистрации прав на недвижимое имущество, которое устанавливает гарантии прочности и стабильности гражданского оборота, обеспечивает неприкосновенность собственности (пункт 1 статьи 1 ГК РФ), может рассматриваться как нарушение основополагающих принципов российского права.

Создание видимости частно-правового спора, в том числе с отнесением его на рассмотрение третейским судом для получения формальных оснований регистрации права на недвижимое имущество, влечёт подмену законных функций государственных органов по регистрации прав на недвижимое имущество и противоречит публичному порядку.

При таких обстоятельствах оспариваемые судебные акты подлежат оставлению без изменения как соответствующие законодательству и материалам дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьёй 303, пунктом 1 части 1 статьи 305, статьёй 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

определение Арбитражного суда Астраханской области от 04.08.2008 по делу № А06-470/2008-9 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 28.11.2008 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление индивидуального предпринимателя Кругловой Е.С. оставить без удовлетворения.

Председательствующий

Е.Ю. Валявина