



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 10885/09

Москва

12 января 2010 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., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявление индивидуального предпринимателя Ипатюка О.В. о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 16.06.2009 по делу № А33-15660/2008 Арбитражного суда Красноярского края.

Заслушав и обсудив доклад судьи Маковской А.А., Президиум установил следующее.

Между предпринимателем Ипатюком О.В. (далее – предприниматель) и обществом с ограниченной ответственностью «Фирма «Одежда» (далее – ООО «Фирма «Одежда», общество) 10.08.2004 заключен договор купли-продажи нежилого помещения № 1 (литер Г1) общей площадью 13 кв. метров, находящегося на первом этаже в одноэтажном кирпичном нежилом строении по адресу: г. Красноярск, Октябрьский р-н, ст. Бугач. Впоследствии дому присвоен адрес: г. Красноярск, ул. Норильская, д. 9, стр. 17.

Согласно пункту 7 договор является одновременно актом приема-передачи помещения; исходя из пункта 3 расчеты по договору произведены покупателем полностью до его подписания.

Предприниматель 26.12.2007 представил в Управление Федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю (далее – управление) документы на государственную регистрацию права собственности на названное имущество.

Управление 22.02.2008 отказало предпринимателю в государственной регистрации в связи с тем, что право собственности ООО «Фирма «Одежда» на указанный объект не зарегистрировано в установленном законом порядке.

Предприниматель обратился в Арбитражный суд Красноярского края с иском к управлению о регистрации его права собственности на нежилое помещение.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 05.02.2009 исковое требование удовлетворено.

Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа постановлением от 16.06.2009 решение суда первой инстанции отменил, в удовлетворении искового требования отказал.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции предприниматель просит его отменить, ссылаясь на неправильное применение норм о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, и оставить в силе решение суда первой инстанции.

В отзыве на заявление управление просит оставить оспариваемый судебный акт без изменения как соответствующий действующему законодательству.

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

Суд первой инстанции принял во внимание ряд обстоятельств. Из справки Красноярского отделения филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по Красноярскому краю от 22.12.2006 № 1527 следует, что спорное помещение зарегистрировано за ТОО «Фирма «Одежда» на основании договора о выкупе государственного имущества от 29.06.1992 № 00047. Впоследствии согласно протоколу от 05.12.2002 № 1 собрания участников ТОО «Фирма «Одежда» наименование товарищества приведено в соответствие с Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» и изменено на ООО «Фирма «Одежда». Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц от 26.10.2008 ООО «Фирма «Одежда» признано банкротом и 19.07.2007 ликвидировано. К тому же суд установил, что предприниматель на законных основаниях владеет и пользуется спорным имуществом как своим собственным.

Удовлетворяя исковое требование, суд первой инстанции со ссылкой на положения статей 131, 165, 223, 549, 551, 554, 556 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 4, статьи 16 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на

недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации, Закон) исходил из факта владения и пользования предпринимателем спорным объектом недвижимого имущества как своим собственным, факта продажи ему этого имущества и невозможности осуществления государственной регистрации перехода права собственности в связи с ликвидацией ООО «Фирма «Одежда».

Суд кассационной инстанции отменил решение суда первой инстанции и отказал в удовлетворении заявления предпринимателя, поскольку счел, что предприниматель не доказал наличия законных оснований возникновения права собственности на нежилое помещение как у него, так и у ООО «Фирма «Одежда», у которого оно приобретено.

При этом суд кассационной инстанции, согласившись, что право собственности ТОО «Фирма «Одежда» на нежилое помещение возникло до вступления в силу Закона о государственной регистрации на основании договора о выкупе от 29.06.1992 № 00047, заключенного с Фондом государственного имущества Красноярского края, отметил, что в договоре выкупа не отражены состав и стоимость выкупаемого имущества, что ни в договоре, ни в акте оценки стоимости зданий и сооружений на 01.09.1990 Красноярского арендного объединения «Росторгодежда» не указаны индивидуально-определенные признаки приобретаемого недвижимого имущества. Кроме того, не представлены договор аренды государственного имущества с правом выкупа и акт приема-передачи имущества к договору выкупа.

Суд кассационной инстанции также отметил, что ввиду отсутствия акта приема-передачи к договору купли-продажи от 10.08.2004, заключенному между ООО «Фирма «Одежда» и предпринимателем, последний не доказал получения нежилого помещения от продавца в фактическое владение.

По этим причинам суд кассационной инстанции пришел к выводу о недоказанности предпринимателем того, что ООО «Фирма «Одежда»

приобрела право собственности на нежилое помещение в установленном порядке.

Между тем суд кассационной инстанции не учел следующее.

В случае ликвидации юридического лица, являвшегося продавцом по договору купли-продажи недвижимого имущества до государственной регистрации перехода права собственности на это имущество к покупателю, последний вправе требовать такой регистрации на основании своего заявления. При отсутствии в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о государственной регистрации ранее возникшего права собственности продавца на отчуждаемое недвижимое имущество по правилам пункта 2 статьи 6 Закона о государственной регистрации покупатель обязан доказать наличие права собственности у продавца на приобретаемое у него недвижимое имущество и наличие законных оснований для перехода данного права к покупателю.

Предприниматель, приобретший нежилое помещение у ООО «Фирма «Одежда» по договору купли-продажи от 10.08.2004, обратился к управлению с заявлением о государственной регистрации перехода к нему права собственности на это помещение 26.12.2007, то есть после ликвидации ООО «Фирма «Одежда» (запись о ее ликвидации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 19.07.2007).

Как следует из справки Красноярского отделения филиала федерального государственного унитарного предприятия «Ростехинвентаризация» по Красноярскому краю, по данным на 31.12.1998, то есть в период действия Закона о государственной регистрации, за ТОО «Фирма «Одежда» было зарегистрировано право собственности на соответствующее нежилое помещение на основании договора о выкупе государственного имущества от 29.06.1992 № 00047. Однако суд кассационной инстанции не дал надлежащей правовой оценки этому документу.

Согласно пункту 1 статьи 6 Закона о государственной регистрации права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления Закона в силу, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной Законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. При этом государственная регистрация прав, осуществляемая в отдельных субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях до вступления в силу Закона, является юридически действительной.

Кроме того, в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 33 Закона о государственной регистрации с момента вступления его в силу и до создания системы учреждений юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество такая государственная регистрация проводилась органами, на которые она была возложена.

Следовательно, представленная предпринимателем упомянутая справка Красноярского отделения филиала Федерального государственного унитарного предприятия «Ростехинвентаризация» по Красноярскому краю является доказательством регистрации права собственности ООО «Фирма «Одежда» на нежилое помещение.

Соответственно с учетом пункта 1 статьи 2, пункта 1 статьи 6 и пунктов 1 и 2 статьи 33 Закона о государственной регистрации при отсутствии спора о правах на нежилое помещение данная регистрация является доказательством права собственности ООО «Фирма «Одежда» на него в момент заключения с предпринимателем договора купли-продажи от 10.08.2004.

При этих обстоятельствах ссылка управления на то, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствует запись о государственной регистрации права собственности ТОО «Фирма «Одежда» на нежилое помещение, является необоснованной.

Поскольку право собственности ТОО «Фирма «Одежда» на проданное впоследствии предпринимателю нежилое помещение было

зарегистрировано, а договоры и акты, на основании которых товарищество приобрело это помещение в собственность в порядке приватизации, также как и его право собственности на него никем не оспаривались, у суда кассационной инстанции отсутствовали основания для вывода о недоказанности предпринимателем приобретения ООО «Фирма «Одежда» права собственности на нежилое помещение в установленном порядке.

Также не может быть признан обоснованным довод суда кассационной инстанции о том, что отсутствие акта приема-передачи нежилого помещения от ООО «Фирма «Одежда» к предпринимателю свидетельствует о фактическом непоступлении этого помещения во владение последнего и препятствует осуществлению регистрации перехода права собственности на него к предпринимателю. Согласно пункту 7 договора купли-продажи от 10.08.2004 продавец передает, а покупатель принимает нежилое помещение и связанные с его эксплуатацией документы в момент подписания договора, который по обоюдному согласию сторон одновременно имеет силу акта приема-передачи этого объекта. Кроме того, тот факт, что нежилое помещение находится во владении покупателя, был установлен судом первой инстанции.

При таких обстоятельствах оспариваемое постановление суда кассационной инстанции нарушает единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в соответствии с пунктом 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 16.06.2009 по делу № А33-15660/2008 Арбитражного суда Красноярского края отменить.

Решение Арбитражного суда Красноярского края от 05.02.2009 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А.Иванов