

Анализ рассмотрения споров о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Вопросы судебной практики, разрешающей споры в области оборота недвижимого имущества, являются весьма сложной и дискуссионной проблемой правоприменения, научного и судебного толкования. Несмотря на то, что арбитражная практика по вопросам, связанным с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее – Закон о госрегистрации), складывается в течение длительного времени с 1998 года¹, большинство положений закона о регистрации продолжают оставаться спорными, а их толкование – не всегда однозначным. Свидетельством тому является все увеличивающееся число споров и отсутствие единообразия в арбитражной практике как на уровне Федерального арбитражного суда Центрального округа, так и на уровне Высшего Арбитражного суда РФ.

Высший Арбитражный суд неоднократно предпринимал попытки по анализу и обобщению судебной практики в области оборота и регистрации недвижимости. К числу последних Постановлений ВАС РФ можно отнести Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12.10.2006 N 54 "О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество". Столь пристальное внимание к спорам с недвижимым имуществом является оправданным с экономической точки зрения, ведь именно недвижимость (здания, сооружения и земля) является необходимой предпосылкой нормальной хозяйственной деятельности, а наличие споров свидетельствует о неурегулированности вопроса материальной основы предпринимательской деятельности. «Установление прав конкретных лиц на вещи как основные, главные, объекты экономической деятельности

¹ Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации)

составляет важнейшее условие функционирования всякого хозяйства, основанного на началах свободного товарообмена»²

Закон о регистрации определяет государственную регистрацию прав как юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения права на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

С введением в действие части первой Гражданского кодекса РФ государственная регистрация прав на недвижимость стала необходима для включения недвижимых объектов в имущественный оборот хозяйствующих субъектов – для совершения сделок купли-продажи недвижимости, её аренды, ипотеки и для совершения иных сделок, как поименованных, так и не поименованных в Гражданском кодексе РФ.

Как следует из пункта 2 статьи 8 ГК РФ, права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом. В юридической литературе существует точка зрения о том, что государственная регистрация имеет в отношении недвижимости правообразующее значение³. Это мнение разделяется не всеми учеными. Некоторые придерживаются точки зрения, основной на прежнем (сформировавшемся до 1998 года) понимании оснований возникновения, изменения и прекращения права собственности на недвижимое имущество. Так, в юридической литературе высказано мнение, что хотя права на недвижимое имущество и возникают с момента государственной регистрации, но не на её (регистрации) основании, но основанием права являются некие иные юридические факты. Самостоятельной роли в возникновении права государственная регистрация не играет, она лишь

2 Е.А. Суханов. "К понятию вещного права" // Правовые вопросы недвижимости, 2005, N 1. С. 1

3 Брагинский М.И. Комментарий к Закону Российской Федерации "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". М.: Юстицинформ, 1998. С. 5

выражает формальное признание возникшего права со стороны государства и его органов.⁴ Сопоставление подобных научных точек зрения порождает закономерный вопрос – возможен ли гражданский оборот таких объектов (например, самовольно построенных объектов недвижимости) до момента их регистрации в учреждении юстиции.

Следует иметь в виду, что никто из ученых, придерживающихся точки зрения независимости права на недвижимость от государственной регистрации, не отрицает того факта, что до тех пор, пока регистрация права не состоялась, право не возникает, не подлежит защите и включению в гражданский оборот. В юридическом составе, ведущем к возникновению права на недвижимый объект, акт регистрации играет сейчас далеко не факультативную, не уведомительную, а скорее определяющую, правообразующую роль. Он является необходимым условием для установления права в соответствии с пунктом 2 статьи 8 ГК РФ.

Закон о госрегистрации вступил в силу с 31 января 1998 г., не имеет обратной силы и применяется только к правоотношениям, которые возникнут после введения его в действие. Во исполнение статьи 9 Федерального Закона во всех субъектах Российской Федерации созданы учреждения юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - учреждения юстиции). К их компетенции, как раз, и относится признание и подтверждение от имени государства бесспорного права на недвижимое имущество. Учреждение юстиции принимает участие в правовом регулировании отношений, предметом которых выступает недвижимое имущество, на уровне конкретных правоотношений определенных субъектов по поводу индивидуализированного объекта недвижимости. Государственная регистрация приобретает, таким образом, и значение правоприменительной деятельности учреждений юстиции по изданию индивидуальных правовых актов, влекущих возникновение,

⁴ Коршунова Н. Неоспоримая регистрация / ЭЖ-Юрист. 2004. N 16. С. 7.

изменение или прекращение правоотношений, предметом которых выступает недвижимость.⁵ Следует признать в числе основных функций и фискальную цель государственной регистрации. Суммируя все цели создания и функционирования такого института как регистрация недвижимости можно выделить её следующие основные функции: прежде всего, она представляет владельцам гарантии их прав на принадлежащее им имущество; дает возможность покупателю перед приобретением недвижимости получить все интересующие его сведения из Единого реестра (гарантии от преступлений в сфере оборота недвижимости); создает систему государственного контроля за оборотом недвижимости, как с точки зрения налогообложения, так и осуществления иных властных и контрольных функций.

Исполняя все возложенные на них функции, учреждения юстиции по регистрации прав вправе принять решение об отказе в государственной регистрации. Анализ судебной практики Арбитражного суда Воронежской области показывает, что все споры о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним можно условно разделить на три группы.

К первой, самой распространенной, относятся споры о признании недействительным отказа в государственной регистрации как ненормативного акта органа государственной власти, по которым ответчиком по делу привлекается учреждение юстиции по регистрации прав.

Ко второй группе, относятся споры о зарегистрированном учреждением юстиции праве на недвижимое имущество, ответчиками по которым является как правообладатель зарегистрированного права, так и учреждение юстиции.

Кроме того, юридические лица и граждане-предприниматели могут обжаловать в арбитражный суд такие действия и решения, как отказ в выдаче

⁵ Чубаров В.В. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В кн.: Проблемы современного гражданского права: Сб. статей. М.: Городец, 2000. С. 145 - 146.

информации о зарегистрированных правах (пункт 2 статьи 7 Закона о регистрации), отказ в исправлении технической ошибки (пункт 2 статьи 21 Закона о регистрации), нарушение сроков регистрации - все эти споры можно условно отнести к третьей группе споров о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним – споры, вытекающие из деятельности учреждения юстиции.

Рассмотрим подробнее каждую группу споров о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, имея в виду наиболее значимые аспекты каждой группы споров, выявленные при рассмотрении дел в Арбитражном суде Воронежской области.

I. Споры о признании недействительным актов (отказов) учреждений юстиции о государственной регистрации

Дело N А14-1825/2005

Отказ учреждения юстиции в регистрации признан судом правомерным, поскольку соглашение об изменении или расторжении договора совершается в той же форме, что и договор.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Воронежской области (далее - заявитель) обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным отказа Главного управления Федеральной регистрационной службы по Воронежской области и об обязанности зарегистрировать официальное уведомление № 6 – 3925 от 13.10.2004 года в качестве изменения в договор аренды с ЗАО «Пролетарий – Люксор».

Из материалов дела следует, что ЗАО «Пролетарий – Люксор» арендует федеральное имущество по договору аренды от 10.08.1998 года № 15/29, заключенным с заявителем.

Согласно пункту 3.3. договора аренды возможно одностороннее изменение положений договора аренды посредством направления уведомлений, которые вступают в силу с момента их направления арендатору и являются неотъемлемой частью договора.

В соответствии с условиями договора аренды, 15.10.2004 года заявитель направил арендатору уведомление об изменении размера арендной платы на основании отчета оценки части нежилого здания – памятника истории и архитектуры «Дом с кинематографом» от 13.12.2003 года № 73 – 03 – р.

15.10.2004 года заявитель также обратился в Главное управление Федеральной регистрационной службы по Воронежской области с заявлением о регистрации указанного официального уведомления об изменении арендной платы.

ГУ ФРС отказало в регистрации уведомления.

Отказ был обжалован заявителем в арбитражный суд.

В ходе рассмотрения дела суд пришел к выводу, что положения договора аренды, допускающие изменение договора в одностороннем уведомительном порядке, не соответствуют положениям ГК РФ. Соглашение об изменении или расторжении договора должно совершаться в той же форме, что и договор (пункт 1 статьи 452 ГК РФ).

При таких обстоятельствах суд правомерно отказал в удовлетворении заявления Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Воронежской области.

Дело N А14-6059/2004

Акт государственной регистрации права на недвижимое имущество, запись и свидетельство о регистрации недвижимого имущества не содержат властных предписаний и запрещений, не прекращают своего действия в связи с исполнением, не выражают властных волеизъявлений регистрирующего

органа, он не может быть расценен как ненормативный правовой акт, подлежащий обжалованию в соответствии с правилами главы 24 АПК РФ.

Общество с ограниченной ответственностью «Корунд» (далее – заявитель) обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании недействительной государственной регистрации права собственности как ненормативного акта.

К участию в деле были привлечены Воронежская Городская Дума, Воронежская Областная Дума, Администрация Воронежской области, Администрация г. Воронежа

Ответчик (ГУ ФРС по Воронежской области) заявил ходатайство о прекращении производства по делу в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 150 АПК РФ и статьей 2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в части признания свидетельства о государственной регистрации недействительным.

Свое ходатайство ГУ ФРС мотивировало тем, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - государственная регистрация) - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и статьей 2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а не акт правоприменения.

В соответствии с положениями ГК РФ и ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» судом был сделан правомерный вывод о том, что государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права; в судебном порядке может быть оспорено только зарегистрированное право на недвижимое имущество.

Судом было установлено, что акт государственной регистрации права на недвижимое имущество, запись и свидетельство о такой регистрации не содержат властных предписаний и запрещений, не прекращают своего действия в связи с исполнением, не выражает властных волеизъявлений регистрирующего органа и не может быть расценен как ненормативный правовой акт.

С учетом изложенного ходатайство ГУ ФРС по Воронежской области подлежит удовлетворению, требования заявителя не подлежат рассмотрению арбитражным судом и производство по делу в части признания свидетельства о государственной регистрации недействительным прекращено.

Дело N А14-4548-2004

Представление вместо подлинников документов их копий при обращении в учреждение юстиции о регистрации права на недвижимое имущество влечет отказ в регистрации прав на объект недвижимости.

Общество с ограниченной ответственностью «Подъём» (далее - заявитель) обратилось в арбитражный суд с требованием к ГУЮ «ВОЦГРПН» (далее - ответчик) о признании недействительным отказа в государственной регистрации права собственности на объект недвижимости.

Из материалов дела следует, что заявитель для осуществления государственной регистрации представил в учреждение юстиции вместо подлинников правоустанавливающих документов их копии, изготовленные на копировальной технике. Ответчик предложил заявителю представить подлинники документов. В связи с непредставлением оригиналов документов учреждение юстиции отказало заявителю в регистрации права собственности.

Заявитель, считая, что такого основания для отказа в регистрации не содержится в ФЗ «О государственной регистрации», обратился в суд с заявлением о признании недействительным отказа в регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Суд, отказывая в иске, указал на то, что представленные заявителем на регистрацию документы по своей форме и содержанию не соответствуют требованиям ФЗ «О государственной регистрации» и не могут служить основанием для признания отказа незаконным, поскольку заявителем документально не подтверждено свое право на объект недвижимости.

Дело N А14-6573-2004

Непредставление заявителем правоустанавливающих документов, равно как и их представление с дефектами по форме и содержанию, влечет отказ в регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Сельскохозяйственный производственный кооператив «Воронежский тепличный комбинат» (далее – заявитель) обратился в арбитражный суд с требованием к ГУЮ «ВОЦГРПН» (далее - ответчик) о признании недействительным отказа в государственной регистрации права собственности на объект недвижимости.

Из материалов дела следует, что заявитель обратился в учреждение юстиции с заявлением о регистрации права собственности на объект недвижимости. К заявлению были приложены документы, которые, по мнению заявителя, вполне достаточны для осуществления государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество. Однако ответчик, рассмотрев все представленные заявителем документы, отказал в государственной регистрации, что и явилось поводом для обращения в арбитражный суд.

Суд, проверив документы заявителя на соответствие требованиям ФЗ «О государственной регистрации», установил, что часть из правоустанавливающих документов выдана на имя иного лица, а не заявителя; часть документов содержит указание на другой адрес объекта недвижимости. Кроме того, среди представленных заявителем документов отсутствует документ, подтверждающий передачу недвижимого имущества заявителю при реорганизации предприятия – предыдущего собственника недвижимости. При таких обстоятельствах решением суда в удовлетворении заявленных требований отказано.

Дело N А14-7915-2005

Непредставление заявителем кадастрового плана земельного участка, на котором находится объект недвижимости, влечет отказ в регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Закрытое акционерное общество «Зареченский» (далее – заявитель) обратилось в арбитражный суд с требованием к ГУ ФРС по Воронежской области (далее - ответчик) о признании недействительным отказа в государственной регистрации права собственности на объект недвижимости.

Суд установил, что заявитель для осуществления государственной регистрации представил в учреждение юстиции правоустанавливающие документы. Ответчик, посчитав, что представленных документов недостаточно для регистрации права собственности на недвижимое имущество, регистрацию приостановил, предложил заявителю представить дополнительные документы. В связи с непредставлением новых документов учреждение юстиции отказало заявителю в регистрации права собственности.

Заявитель, считая, что предоставленных документов достаточно для регистрации права собственности на недвижимое имущество, обратился в суд с требованием о признании недействительным отказа в регистрации права собственности на объект недвижимости.

Суд, отказывая в иске, указал на то, что среди представленных заявителем на регистрацию документов отсутствует кадастровый план земельного участка, на котором находится объект недвижимости, что не соответствует требованиям Закона о госрегистрации. Решением суда в удовлетворении заявленных требований отказано.

II. Споры о зарегистрированном праве на недвижимое имущество

Дело № А14-744-2005

Ограничения по распоряжению имуществом унитарного предприятия, установленные пунктом 2 статьи 18 Федерального закона «О государственных и муниципальных предприятиях» в системной связи со статьями 294, 295 Гражданского кодекса РФ относятся к распоряжению имуществом, которое принадлежит унитарному предприятию на праве хозяйственного ведения и не применяются к обязательственным правоотношениям, в том числе связанным с арендой земельного участка.

Федеральное государственное унитарное предприятие совхоз «Декоративные культуры» (далее – истец) обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Трастинвест» (далее – ответчик) о признании недействительным договора передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка и применении последствий недействительности сделки. Ответчик иск не признал.

В ходе судебного разбирательства было установлено, что на основании постановлений Администрации г. Воронежа от 13.01.2004 г. и от

21.10.2004 г. между истцом и Администрацией г. Воронежа был заключен договор аренды земельного участка от 10.11.2004 г. сроком действия до 13.01.2053 г., зарегистрированный в учреждении юстиции.

29.11.2004 г. между истцом и ответчиком был заключен договор передачи прав и обязанностей по указанному договору аренды земельного участка.

21.01.2005 г. между ответчиком и третьим лицом был заключен договор передачи прав и обязанностей по тому же договору аренды земельного участка.

Полагая, что договор передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 29.11.2004 г. заключен с нарушением требований действующего законодательства в части ограничения прав по распоряжению имуществом, которое ответчику принадлежало на праве хозяйственного ведения, истец обратился в суд.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, арбитражный суд указал, что в соответствии с пунктом 2 статьи 18 Федерального закона «О государственных и муниципальных предприятиях» государственное предприятие не вправе продавать принадлежащее ему недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного общества или товарищества или иным способом распоряжаться таким имуществом без согласия собственника имущества государственного или муниципального предприятия.

Следовательно, по смыслу данной правовой нормы в системной связи со статьями 294 и 295 ГК РФ вышеуказанные ограничения относятся к распоряжению имуществом, которое принадлежит унитарному предприятию на праве хозяйственного ведения, т.е. на ограниченном вещном праве.

Между тем правоотношения, связанные с арендой земельного участка, по своей правовой природе являются

обязательственными и ограничения, предусмотренные для распоряжения вещными правами, на них не распространяются.

При таких обстоятельствах суд правомерно отказал в удовлетворении искового заявления.

Дело N А14-10075 – 2004

Договор перенайма объекта недвижимого имущества подлежит государственной регистрации. Если одна из сторон сделки уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки.

Закрытое акционерное общество Торговый дом «Охотный ряд» (далее – истец) обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Сервис-проект-101» (далее – ответчик) об обязанности проведения государственной регистрации договора перенайма от 19.04.2002 года, заключенного между истцом и ответчиком в отношении нежилого здания площадью 10100,3 кв. м., расположенного по адресу г. Воронеж, ул. 20 – летия Октября, дом 90.

В ходе судебного заседания установлено, что 17.06.2003 года между ЗАО ФНПЦ НПК(о) «Энергия» и ответчиком был заключен договор аренды с правом выкупа нежилого здания площадью 10100,3 кв. м., расположенного по адресу г. Воронеж, ул. 20 – летия Октября, дом 90. Срок аренды устанавливался с 05.05.2003 года по 01.11.2023 года. Данный договор был зарегистрирован в учреждении юстиции.

19.04.2004 года ответчик и Закрытое Акционерное Общество Торговый дом «Охотный ряд» заключили договор перенайма, по которому права и обязанности арендатора по договору аренды от 17.06.2003 года переданы последнему. Договор перенайма был согласован с собственником здания - ЗАО ФНПЦ НПК(о) «Энергия».

Суд при рассмотрении дела исходил из того, что поскольку при перенайме происходит замена арендатора в обязательстве, возникшем из первоначального договора аренды, то перенаем должен осуществляться с соблюдением норм об уступке права требования. Уступка права требования по сделке, требующей государственной регистрации, подлежит государственной регистрации в соответствии со ст. 389 ГК РФ. Договор аренды здания и сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации на основании ст. 651 ГК РФ и ст. 26 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Государственная регистрация прав проводится на основании заявления обеих сторон договора в соответствии со статьями 13 и 16 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». 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. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда (пункт 3 статьи 165 ГК РФ).

В ходе рассмотрения дела было установлено, что ответчиком совершаются действия, которые можно охарактеризовать как уклонение от регистрации договора. В частности, об этом свидетельствует то, что поданное ответчиком заявление о регистрации договора перенайма было отозвано без указания мотивов и причин его совершения. Кроме того, материалами дела подтверждается тот факт, что истец неоднократно обращался с требованием к ответчику о передаче документов, необходимых для регистрации договора в учреждении юстиции, но ответчик без уважительных причин не предоставил истцу истребуемые документы.

Указанные действия правомерно квалифицированы судом как уклонение от регистрации, и требования истца были удовлетворены.

Дело № А14 – 28507/2005

Документы, устанавливающие наличие прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав. Представленные на регистрацию документы должны содержать полное описание недвижимого имущества и вид регистрируемого права.

Индивидуальным предпринимателем Пилюгиным (далее – заявитель) заявлены требования о признании незаконными действий ГУ ФРС по Воронежской области по регистрации права собственности на сооружение литер 1, 11, 111, площадью покрытия 954 кв. м., расположенного по адресу: г. Воронеж, пр. Патриотов, 61. Свои требования заявитель обосновывает тем, что в плане приватизации собственника отсутствует такой объект недвижимости как асфальтовое замощение. Кроме того, истец указывает на то, что возведение асфальтового замощения произведено в 2001 году за счет его собственных средств.

ГУ ФРС по Воронежской области иск не признало, указав, что право собственности на спорный объект было зарегистрировано правомерно: на основании Плана приватизации арендной торгово – производственной коммерческой фирмы «А», утвержденного решением Комитета по управлению имуществом г. Воронежа от 11.08.1993 года № 116 и справки Департамента муниципальной собственности от 16.04.2002 года № 09/140.

Судом установлено, что План приватизации содержит лишь указание в приложении № 3 (Акт оценки стоимости оборудования по состоянию на 01.07.1992 года) на то, что имеются дороги остаточной стоимостью 288, 1 тыс. руб. В соответствии с Планом приватизации общество имело подразделения по различным адресам города и утверждение акционерного

общества, что указанные в приложении № 3 дороги (асфальтовое замощение) были расположены лишь на пр. Патриотов, 61, бездоказательно и не подтверждается представленными по делу доказательствами.

Более того, в ходе исследования представленных по делу документов, было установлено, что отчет об оценке принудительной ликвидационной стоимости имущественного комплекса, принадлежащего акционерному обществу, от 21.05.1999 года не содержит указания на наличие какого-либо асфальтового замощения. Нет никакого упоминания о наличии асфальтового замощения и в ситуационном плане расположения земельного участка акционерного общества (приложение к плану приватизации).

Справка Департамента муниципальной собственности от 16.04.2002 года № 09/140, представленная акционерным обществом в качестве основания для регистрации в учреждении юстиции оспариваемого права, не может быть признана судом как подтверждение включения в план приватизации спорного объекта в связи с тем, что акционерным обществом не представлены доказательства ее достаточной обоснованности и наличия у Департамента муниципальной собственности полномочий по подтверждению факта наличия у граждан и юридических лиц прав на недвижимое имущество. Следовательно, у суда отсутствуют основания считать справку Департамента муниципальной собственности правоустанавливающим документом.

Судом в ходе рассмотрения дела было установлено, что в материалах дела имеются доказательства появления спорного объекта гораздо позднее утверждения акта приватизации от 01.07.1992 года: договор подряда от 20.07.2001 года на асфальтирование территории производственной базы холодильника площадью 5855 кв. м. по адресу г. Воронеж, пр. Патриотов, 61; акта приема выполненных работ по договору подряда от 20.07.2001 года.

Исследованные по делу доказательства свидетельствуют о том, учреждение юстиции не имело достаточных оснований для юридического

акта признания и подтверждения государственной регистрации возникновения прав акционерного общества на сооружение литер I, II, III, площадью покрытия 954 кв. м., расположенного по адресу: г. Воронеж, пр. Патриотов, дом 61.

С учетом всех имеющихся по делу доказательств заявление истца было судом удовлетворено.

Дело № А14-6436-2006

Индивидуальный предприниматель Мамедова (далее – заявитель) обратилась в арбитражный суд с иском к Администрации городского округа г. Воронеж о признании права собственности на самовольно возведенную постройку – нежилое отдельно стоящее здание торгового павильона литер А, площадью 100.1 кв. м.

К участию в деле в качестве второго ответчика привлечено ГУГИ Воронежской области.

Из материалов дела следует, что в соответствии с договором аренды земельного участка истцу для размещения торгового павильона был предоставлен земельный участок площадью 75 кв. м. и выдан ордер на установку торгового павильона (временное сооружение).

В 2006 году истцом за счет собственных средств на указанном земельном участке было возведено капитальное здание торгового павильона площадью 100.1 кв. м. (объект недвижимости).

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 ГК РФ (в редакции, действовавшей до 01.09.2006 г.) и с учетом того, что разрешение в установленном законом порядке на строительство спорного объекта недвижимости истцом получено не было, указанное нежилое здание было признано самовольной постройкой.

Принимая во внимание, что необходимые для признания права собственности на самовольную постройку разрешительные документы,

кроме выделения земельного участка в собственность, были в материалы дела представлены, требования истца о признании права собственности на указанный объект недвижимости судом были удовлетворены, исходя из того, что предоставление земельного участка в собственность будет осуществлено в будущем.

Дело № А14-2188-2006

Индивидуальный предприниматель Северинова (далее – заявитель) обратилась в арбитражный суд с иском к администрации городского округа г. Воронеж о признании права собственности на нежилое помещение общей площадью 196,2 кв. м.

К участию в деле были привлечены Департамент градостроительства и земельных отношений администрации городского округа г. Воронеж, Администрация городского округа г. Воронеж.

Определением суда была произведена замена ненадлежащего ответчика – Администрации городского округа г. Воронеж – на надлежащего – ГУГИ Воронежской области.

Из материалов дела следует, что на основании приказа № 1448 от 20.11.2003 г. Департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Воронежа, ордера на установку торгового павильона от 05.11.2003 г. № 300-П истцом был установлен торговый павильон (временное строение).

Представленными доказательствами истец подтвердил, что строительство спорного здания осуществлялось именно им.

Ссылаясь на наличие оснований для признания права собственности на спорный объект недвижимости, возведенный на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, без получения на это необходимых разрешений, истец обратился в суд с иском.

Суд удовлетворил требования истца по следующим основаниям.

Строительство спорного объекта недвижимости осуществлено истцом на земельном участке, не предоставленном ему в установленном законом порядке для строительства спорного объекта, и без соответствующих разрешений компетентных органов. При этом материалами дела подтверждается факт понесенных затрат на строительство объекта. Указанное нежилое здание было признано судом самовольной постройкой.

Тем не менее суд посчитал возможным применить положение абзаца 1 пункта 3 статьи 222 ГК РФ (в редакции, действовавшей на момент предъявления иска – до 01.09.2006 г.), согласно которому право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку.

С учетом изложенного, суд посчитал, что требования заявителя подлежат удовлетворению.

Однако в последних двух приведенных примерах гражданам, обратившимся за государственной регистрацией права собственности, выдавались ордера на установку торговых павильонов, то есть временных помещений, которые не являются капитальными сооружениями, объектами недвижимости, права на которые подлежат регистрации уполномоченными органами.

В соответствии со статьями 1, 8 и 51 Градостроительного кодекса РФ строительство объектов капитального назначения обусловлено получением определенной разрешительной документации. По общему правилу разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления. Из материалов дела следует, что истцам выдавались документы для возведения временного помещения, а не капитального.

В силу статьи 25 Закона о регистрации право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания.

В данном случае решение суда о признании права не является документом, подтверждающим факт создания объекта, и по сути подменяет собой порядок получения документов для создания объекта недвижимости и перевода временных сооружений в капитальные объекты, установленный законодательством.

Согласно статье 28 Закона о регистрации права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации на общих основаниях, государственный регистратор не вправе отказать в государственной регистрации права, установленного вступившим в законную силу решением суда.

Таким образом, при наличии у лица, заинтересованного в регистрации соответствующего права на недвижимое имущество, решения суда, вступившего в законную силу, право должно быть зарегистрировано. Однако государственная регистрация, проводимая на основании указанных судебных актов, может изменить целевое назначение земельных участков под объектами и сделать возможным применение статьи 36 ЗК РФ, то есть правообладатели объектов недвижимости вправе требовать предоставления земельных участков в собственность, что в конечном итоге нельзя признать правомерным.

III. Споры о предоставлении информации и иные споры в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Дело N А14-7049 – 2004

Заявление о предоставлении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав, с приложением надлежаще заверенных копий

документов и квитанции об оплате государственной пошлины, может быть направлено в регистрирующий орган по почте.

Общество с ограниченной ответственностью «Корунд» (далее – заявитель) обратилось в арбитражный суд с заявлением к ГУ ФРС по Воронежской области о признании недействительным отказа в предоставлении информации № 18/2004 – 626 от 16.06.2004 года на объект недвижимости, расположенный по адресу г. Воронеж, ул. Пушкинская, дом5.

Основанием требования заявителя является представление ответчику всех необходимых для получения информации документов, которые указаны в статье 7 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В частности, заявителем представлено заявление, надлежаще заверенные ксерокопии свидетельства из ЕГРЮЛ, свидетельства о постановке организации на налоговый учет, протокол об избрании директора и платежное поручение об уплате государственной пошлины. Указанные документы направлены в адрес ответчика заказной корреспонденцией.

Ответчик отказал в предоставлении запрашиваемых сведений.

В ходе судебного разбирательства установлено, что отказ в предоставлении информации не мотивирован, носит формальный характер и ограничен лишь изложением содержания ст. 7 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». На основании представленных представителем ГУ ФРС объяснений суд установил, что отказ мотивирован отсутствием личной явки заявителя.

Суд в своем решении указал, что довод ответчика о необходимости личной явки представителя юридического лица в регистрирующий орган для подачи заявления о предоставлении информации, необоснован нормами права и является неправомерным расширительным толкованием закона.

Указанное требование отсутствует в норме ст. 7 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

При таких обстоятельствах судом правомерно было признано недействительным бездействие учреждения юстиции в виде отказа в предоставлении информации. Суд обязал учреждение юстиции устранить нарушения прав ООО «Корунд» в сфере предпринимательства.

Дело N А14-8565/ 2005

В случае, если оплата за государственную регистрацию не была перечислена в федеральный бюджет учреждением юстиции, возврат суммы осуществляется не из средств федерального бюджета, а за счет средств учреждения юстиции.

Открытое акционерное общество (далее – заявитель) обратилось в арбитражный суд к ГУ ФРС по Воронежской области с требованием о возврате сумм, ошибочно перечисленных заявителем на счет учреждения юстиции.

ГУ ФРС возражало против взыскания спорной суммы в связи с тем, что порядок оплаты и возврата государственной пошлины устанавливается положениями Налогового кодекса РФ, обязанность возврата возложена на налоговые органы.

Привлеченная по делу Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Воронежа пояснила, что оспариваемая сумма в федеральный бюджет учреждением юстиции не перечислялась.

Арбитражный суд в ходе рассмотрения дела установил, что заявитель ошибочно перечислил на счет учреждения юстиции оплату за регистрацию объектов недвижимости. Заявления о возврате, поданные заявителем в ГУ ФРС и ИФНС, оставлены без удовлетворения со ссылкой на ст. 333.40 Налогового кодекса РФ.

Суд, удовлетворяя заявленные требования, указал, что спорная сумма является платой за регистрации права, а не государственной пошлиной по смыслу статьи 333.40 Налогового Кодекса. Следовательно, положения Налогового кодекса о возврате из бюджета денежных средств к рассматриваемому спору не применимы. С учетом норм о неосновательном обогащении требования подлежат удовлетворению за счет ГУ ФРС

По результатам анализа рассмотренных Арбитражным судом Воронежской области дел по спорам о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним можно сделать следующие выводы:

- I. Все споры о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним можно условно разделить на три основные группы:
 1. Первую группу составляют споры о признании недействительным отказа в государственной регистрации, по которым единственным ответчиком по делу является учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество.
 2. Ко второй группе относятся дела об оспаривании зарегистрированного права на недвижимое имущество или сделки, ответчиком по которым является как правообладатель зарегистрированного права, так и учреждение юстиции.
 3. Третью группу дел составляют как дела, по которым обжалуются такие действия и решения, так и отказ в выдаче информации о зарегистрированных правах (пункт 2 статьи 7 Закона о регистрации), отказ в исправлении технической ошибки (пункт 2 статьи 21 Закона о регистрации), нарушение сроков совершения регистрационных действий – споры, вытекающие из деятельности учреждения юстиции.

II. В ходе рассмотрения конкретных дел арбитражным судом используются конкретные подходы по применению норм права о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1. Всякое соглашение об изменении или расторжении договора, в котором стороны устанавливают свои обязательства в отношении объекта недвижимости, совершается в той же форме и порядке, что и основной договор.
2. Непредставление заявителем правоустанавливающих документов, также как и представление вместо подлинников документов их копий или представление документов с иными дефектами по форме и содержанию при обращении в учреждение юстиции о регистрации права на недвижимое имущество влекут отказ в регистрации права собственности на недвижимое имущество.
3. Акт учреждения юстиции о государственной регистрации права на недвижимое имущество как волеизъявление регистрирующего органа не содержит властных предписаний и запрещений, не прекращает своего действия в связи с исполнением и не может быть расценен как ненормативный правовой акт, подлежащий обжалованию в соответствии с правилами главы 24 АПК РФ отдельно от обжалования зарегистрированного права.
4. Ограничения по распоряжению недвижимым имуществом унитарного предприятия, установленные Федеральным законом «О государственных и муниципальных предприятиях» в системной связи со статьями 294, 295 Гражданского кодекса РФ относятся к распоряжению вещными правами на имущество, которое закреплено за предприятием на ограниченном вещном праве. Подобного рода ограничения в вещных правоотношениях не могут произвольно

расширительно применяться к обязательственным правоотношениям унитарных предприятий и учреждений.

5. Действия одной из сторон по договору купли-продажи недвижимости, уклоняющейся от государственной регистрации договора, квалифицируются как необоснованное уклонение и вести к принудительной государственной регистрации на основании судебного решения при наличии хотя бы одного из следующих обстоятельств: поданное стороной заявление о регистрации договора или права было отозвано без указания каких-либо мотивов и причин его совершения, а также в случае, если имеет место отказ или игнорирование требования другой стороны договора предоставить документы для осуществления государственной регистрации без наличия каких-либо установленных законом, договором или соглашением сторон уважительных причин.
6. Заявление лица о предоставлении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав, с приложением всех предусмотренных законом документов может быть направлено в регистрирующий орган по почте. Каких-либо ограничений или запретов в способе направления информации закон не содержит.

Исполнитель

Сурненкова О.Н.