

**ОБОБЩЕНИЕ ПРАКТИКИ РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ,
СВЯЗАННЫХ С ОСПАРИВАНИЕМ РЕШЕНИЙ И ДЕЙСТВИЙ ОРГАНОВ,
ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

1. Заявление заинтересованного лица о признании незаконными совершенных с нарушением закона действий регистрирующего органа по государственной регистрации прекращения прав может быть удовлетворено в случае, когда восстановление в реестре записи о праве заявителя возможно, а спор о праве на недвижимое имущество отсутствует (дело № А50-23293/2009).

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением к регистрирующему органу о признании незаконной государственной регистрации права собственности гражданина на недвижимое имущество.

Как следует из материалов дела регистрирующим органом на основании представленных гражданином документов, в том числе вступившего в законную силу решения городского суда о государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости от общества к гражданину, произведена государственная регистрация права собственности гражданина на спорные объекты недвижимости.

Судебной коллегией по гражданским делам краевого суда указанное решение городского суда было в последующем отменено, дело передано на новое рассмотрение в районный суд.

Суд первой инстанции, удовлетворяя заявленные требования, указал следующее. Поскольку решение городского суда, представленное на государственную регистрацию взамен заявления общества о проведении государственной регистрации, впоследствии было отменено вышестоящим судом в кассационном порядке как принятое с нарушением закона, данное решение не могло заменить заявление общества о проведении государственной регистрации перехода права собственности к гражданину. В силу этого оспариваемые действия по государственной регистрации произведены регистрирующим органом при отсутствии заявления правообладателя объектов недвижимости, что в силу ст. 20 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ) является основанием для отказа в государственной регистрации.

Постановлением суда апелляционной инстанции, оставленным без изменения судом кассационной инстанции, решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении заявления отказано по следующим основаниям.

Из свидетельств о государственной регистрации права, пояснений регистрирующего органа следует, что записи о государственной регистрации права собственности гражданина на спорные объекты недвижимости в

настоящее время погашены, в реестр внесены записи о праве собственности на эти объекты другого лица.

Следовательно, заявленные требования не могут повлечь восстановление в реестре записей о правах общества, заявителем избран ненадлежащий способ защиты нарушенных прав.

2. Решение суда, которым установлено прекращение действия договора аренды в силу истечения его срока, является основанием государственной регистрации прекращения аренды (дело № А50-10347/2009).

Муниципальное образование обратилось в арбитражный суд с заявлением к регистрирующему органу о признании незаконным решения об отказе в государственной регистрации прекращения договора аренды земельного участка.

Как следует из материалов дела между заявителем (арендодателем) и обществом (арендатором) подписан договор аренды земельного участка, регистрирующим органом произведена государственная регистрация данного договора.

Вступившим в законную силу решением арбитражного суда по другому делу заявителю отказано в удовлетворении исковых требований о расторжении договора аренды земельного участка в связи с прекращением действия этого договора по истечении установленного срока.

Заявитель обратился в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации прекращения договора аренды (снятии обременения).

Отказывая в государственной регистрации, регистрирующий орган в сообщении об отказе в государственной регистрации указал, что в представленном решении суда не указано на прекращение аренды как обременения, то есть на расторжение договора.

Суд первой инстанции заявленные требования удовлетворил по следующим основаниям.

Согласно ст. 26 Закона № 122-ФЗ государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества.

Статьей 17 Закона № 122-ФЗ установлено, что основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним могут являться как договоры и иные сделки в отношении недвижимого имущества, так и иные документы, которые в соответствии с законодательством РФ подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

Вступившим в законную силу решением арбитражного суда установлено, что срок аренды обществом указанного земельного участка истек, действие договора аренды прекращено.

Ввиду прекращения действия договора аренды земельного участка по причине истечения срока указанный договор аренды не мог быть расторгнут по соглашению сторон или на основании решения суда.

Поскольку на государственную регистрацию были представлены документы, подтверждающие истечение срока договора аренды (решение арбитражного суда), оснований для отказа в государственной регистрации прекращения аренды земельного участка как обременения, у регистрирующего органа не имелось.

Доводы регистрирующего органа о необходимости представления на государственную регистрацию прекращения аренды недвижимости в связи с истечением срока договора аренды акта о возврате объекта недвижимости арендатором арендодателю суд первой инстанции признал несостоятельными, указав следующее. Законом не установлена обязанность арендодателя представлять для проведения государственной регистрации прекращения аренды доказательства исполнения договора в части возврата арендатором объекта недвижимости арендодателю.

Суд апелляционной инстанции, соглашаясь с позицией суда первой инстанции, отменил решение по безусловным основаниям (п. 2 ч. 4 ст. 270 АПК РФ).

В суд кассационной инстанции судебные акты суда первой и апелляционной инстанции не обжаловались.

3. Регистрация права общей долевой собственности на вновь созданное недвижимое имущество возможна на основании одного (общего) заявления, подписанного всеми участниками долевой собственности, или при одновременном предоставлении соответствующих заявлений каждым участником (дело № А50-6084/2009-Г21).

Индивидуальный предприниматель (далее предприниматель) обратился в арбитражный суд с заявлением к регистрирующему органу о признании недействительным решения об отказе в государственной регистрации права общей долевой собственности.

Как следует из материалов дела, регистрирующий орган отказал предпринимателю в государственной регистрации права общей долевой собственности (1/2 доли) на вновь созданный объект недвижимости на основании абз. 10 ст. 20 Закона № 122-ФЗ в связи с непредставлением необходимых для государственной регистрации документов, а именно заявления второго собственника объекта.

Суд первой инстанции заявленные требования удовлетворил, посчитав, что предпринимателем в регистрирующий орган представлены все необходимые для регистрации права общей долевой собственности документы, предусмотренные Законом № 122-ФЗ. Обязанность совместного обращения с заявлением о государственной регистрации права долевой собственности всех участников общей долевой собственности Законом № 122-ФЗ не предусмотрена.

В апелляционном порядке решение не обжаловалось.

Суд кассационной инстанции отменил решение суда первой инстанции, в удовлетворении заявленных требований отказал по следующим основаниям.

В соответствии с п. 1 ст. 16 Закона № 122-ФЗ государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом.

По смыслу ст. 16, 24, 25 Закона № 122-ФЗ, ст. 219, 244, 245, 246 ГК РФ право собственности на вновь созданный объект недвижимого имущества, находящийся в собственности нескольких лиц с определением доли каждого собственника (долевая собственность), осуществляется на основании заявления всех лиц, приобретающих объект недвижимости в общую долевую собственность.

Согласно разъяснениям, изложенным в Методических рекомендациях о порядке государственной регистрации прав общей собственности на недвижимое имущество, утвержденных приказом Минюста России от 25.03.2003 № 70, при подаче документов на государственную регистрацию права общей долевой собственности, возникшего с момента государственной регистрации, независимо от того, представили все лица, приобретающие объект недвижимости в общую долевую собственность, отдельные заявления или ими было составлено одно (общее) заявление, документы регистрируются в книге учета входящих документов под одним номером.

В связи с тем, что предприниматель не представил при регистрации заявление второго собственника о регистрации общей долевой собственности на спорный объект, то отказ регистрирующего органа в силу ст. 20 Закона № 122-ФЗ является правомерным.

4. Здание центрального теплового пункта и теплотрасса, построенные на средства дольщиков строительства двух многоквартирных домов для обеспечения внутридомовой системы отопления данных домов, не входят в состав общего имущества многоквартирного дома, в силу чего право общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома на указанные объекты недвижимости не может быть зарегистрировано на основании ст. 36 ЖК РФ (дело № А50-25524/2009).

Товарищество собственников жилья (далее – товарищество) обратилось в арбитражный суд с заявлением к регистрирующему органу о признании решения об отказе в регистрации права общей долевой собственности гражданина на тепловую трассу и здание центрального теплового пункта (далее – ЦТП) незаконными.

Как следует из материалов дела, товарищество, действуя в интересах гражданина, являющегося собственником жилого помещения в многоквартирном доме, обратилось в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации права общей долевой собственности

гражданина на тепловую трассу и здание центрального теплового пункта как на общее имущество указанного многоквартирного дома.

Регистрирующий орган отказал заявителю в государственной регистрации на основании абз. 4 п. 1 ст.20 Закона № 122-ФЗ в связи с тем, что документы, представленные на государственную регистрацию, по содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства. Теплотрасса и здание теплового пункта, обслуживающие два многоквартирных дома, являются общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений двух многоквартирных домов и в силу норм действующего законодательства в состав общего имущества отдельно взятого многоквартирного дома входить не могут.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, заявленные требования удовлетворены на основании ст. 36 ЖК РФ, поскольку запрет на регистрацию права общей долевой собственности на общее имущество нескольких многоквартирных домов действующим законодательством не предусмотрено. ЖК РФ не содержит исчерпывающего перечня объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирных домов. В состав объектов общего имущества многоквартирных домов кроме прямо поименованных в ст. 36 ЖК РФ могут входить и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты.

Суд кассационной инстанции отменил судебные акты судов первой и апелляционной инстанций, в удовлетворении заявления отказал по следующим основаниям.

Согласно представленной документации теплотрасса и здание теплового пункта построены на средства дольщиков жилых и нежилых помещений двух многоквартирных домов, введены в эксплуатацию одновременно с данными домами и предназначены для их обслуживания.

Осуществление строительства объектов недвижимости, предназначенных для обслуживания нескольких многоквартирных домов, на средства дольщиков жилых и (или) нежилых помещений в указанных домах, не является основанием для возникновения у них права общей долевой собственности на данные объекты в силу ст. 36 ЖК РФ, поскольку названные объекты не отвечают установленным законодательством критериям отнесения указанных объектов к общему имуществу многоквартирного дома.

Права на объекты недвижимости, обслуживающие несколько многоквартирных домов, может быть зарегистрировано по основаниям, предусмотренным ГК РФ.

В передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ для пересмотра в порядке надзора судебного акта суда кассационной инстанции отказано.

5. Наличие в отношении объекта недвижимости государственной регистрации права другого лица, осуществленной уполномоченным органом до вступления в силу ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», является основанием для

отказа в государственной регистрации права в связи с противоречием между заявленными и уже зарегистрированными правами на спорное имущество (дело № А50-28883/2009).

Орган по управлению федеральным имуществом (далее – Управление) обратился в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным отказа в государственной регистрации права собственности Российской Федерации на объект недвижимого имущества.

Как следует из материалов дела, регистрирующий орган отказал Управлению в государственной регистрации права собственности Российской Федерации на объект недвижимого имущества на основании абз. 11 п. 1 ст. 20 Закона № 122-ФЗ, так как имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами на спорный объект, поскольку согласно информации из техпаспорта на домовладение (строение) нежилого назначения спорный объект недвижимости зарегистрирован за предприятием речного флота (далее – Общество).

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции, руководствуясь п. 4 разд. IV приложения № 1 к постановлению Верховного Совета РФ от 27.12.1991 № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга, муниципальную собственность», согласно которому имущество предприятия речного флота относится исключительно к федеральной собственности, пришел к выводу о том, что спорное имущество в силу прямого указания закона относится к федеральной собственности. При этом суд первой инстанции указал, что регистрирующим органом не принято необходимых и достаточных мер по получению дополнительных сведений при возникновении у него сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, подлинности представленных документов и достоверности содержащихся в них сведений. В связи с этим, отказ в государственной регистрации права собственности Российской Федерации на спорное имущество является незаконным, нарушающим права заявителя.

Судом апелляционной инстанции, оставленным без изменения судом кассационной инстанции, решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении заявленных требований отказано по следующим основаниям.

Абзацем 11 п. 1 ст. 20 Закона № 122-ФЗ предусмотрено, что в государственной регистрации прав может быть отказано в случае, если имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными.

В соответствии с п. 2 ст. 8 ГК РФ право на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Согласно регистрационному удостоверению право собственности на объект недвижимого имущества зарегистрировано за Обществом

муниципальным учреждением «Бюро технической инвентаризации» (далее – БТИ) до вступления в силу Закона № 122-ФЗ.

В силу п. 14 Указа Президента Российской Федерации от 28.02.1996 № 293 «О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования» впредь до принятия федерального закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним государственная регистрация прав на недвижимое имущество, кроме воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и космических объектов, а также сделок с ним осуществляется по формам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним органами, осуществляющими на дату издания настоящего Указа регистрацию и оформление документов о правах на недвижимое имущество.

Согласно Положению «О порядке правовой регистрации объектов недвижимости на территории города Перми», утвержденного постановлением администрации города Перми от 13.10.1994 № 1833, правовая регистрация жилых и нежилых зданий, сооружений на территории города Перми, определяющая право владения строением и сопровождаемая записью в реестровой книге и отметкой в инвентарном деле, а также выдачей регистрационного удостоверения установленной формы, производилась органами технической инвентаризации.

Следовательно, право собственности Общества на спорный объект недвижимости было зарегистрировано уполномоченным органом в соответствии с установленным порядком.

Доказательств прекращения в установленном порядке права собственности Общества на спорный объект недвижимости либо погашения записи о регистрации права в отношении этого объекта регистрирующему органу представлено не было.

При наличии зарегистрированного права собственности Общества на объект недвижимости оснований для государственной регистрации права собственности на этот объект за Российской Федерацией у регистрирующего органа не имелось.

Кроме того, в силу п. 1 ст. 6 Закона № 122-ФЗ право на недвижимое имущество, возникшее до момента вступления в силу настоящего Закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. Государственная регистрация прав, осуществляемая в отдельных субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях до вступления в силу настоящего Федерального закона, является юридически действительной.

Таким образом, ранее зарегистрированное право собственности Общества на спорный объект недвижимости являлось юридически действительным, а правовая оценка правомерности регистрации этого права не относилась к компетенции регистрирующего органа.

Аналогичным образом рассмотрены дела: № А50-28885/2009, № А50-28884/2009.

6. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не вправе требовать уплаты государственной пошлины за регистрацию права, возникшего до введения в действие ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», при государственной регистрации перехода данного права к иному лицу (дело № А50-16538/2008).

Предприятие обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными действий регистрирующего органа, выразившихся в отказе в проведении государственной регистрации права хозяйственного ведения на объекты недвижимости предприятия в связи с непредставлением документа об уплате государственной пошлины.

Обосновывая заявленные требования, заявитель указывал на то, что право хозяйственного ведения является ранее возникшим правом. В силу п. 2 ст. 6 Закона № 122-ФЗ государственная регистрация ранее возникшего права при государственной регистрации перехода данного права проводится без уплаты государственной пошлины.

Суд первой инстанции в удовлетворении заявленных требований отказал исходя из того, что заявителем не были представлены на государственную регистрацию документы, подтверждающие передачу объектов недвижимости предприятию на праве хозяйственного ведения до введения в действие Закона № 122-ФЗ, в связи с чем право хозяйственного ведения предприятия на объекты недвижимости не является ранее возникшим.

Постановлением суда апелляционной инстанции, оставленным без изменения судом кассационной инстанции, решение суда первой инстанции отменено, заявленные требования удовлетворены по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела заявитель обратился в регистрирующий орган с заявлением о регистрации ранее возникшего права хозяйственного ведения и перехода права собственности к муниципальному образованию на объекты недвижимости. В заявлении в качестве основания возникновения права хозяйственного ведения указано распоряжение органа по управлению федеральным имуществом от 28.07.2005 о закреплении спорного имущества на праве хозяйственного ведения за предприятием. В указанном распоряжении имеется ссылка на решение арбитражного суда, из которого следует, что сделка приватизации предприятия признана недействительной, а имущество, находящееся на балансе предприятия по состоянию на 10.12.1992, подлежит передаче в государственную федеральную собственность. Поскольку до приватизации спорное имущество находилось на балансе предприятия, то передано оно может быть предприятию только на праве хозяйственного ведения.

При таких обстоятельствах у регистрирующего органа не имелось оснований для отказа в государственной регистрации ранее возникшего права хозяйственного ведения предприятия на спорные объекты

недвижимого имущества в отсутствии платежных документов, подтверждающих уплату государственной пошлины.

7. Заинтересованное лицо может обратиться в регистрирующий орган за совершением регистрационных действий, за которые была уплачена государственная пошлина, в течение трехлетнего срока с момента ее уплаты (дело № А50-35668/2009).

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением к регистрирующему органу о признании незаконным отказа в государственной регистрации договора аренды земельного участка.

Как следует из материалов дела регистрирующий орган отказал обществу в осуществлении государственной регистрации на основании абз. 10 п. 1 ст. 20 Закона № 122-ФЗ виду того, что на государственную регистрацию не был представлен документ об оплате государственной пошлины.

Платежное поручение, предоставленное обществом, регистрирующий орган во внимание не принял по причине истечения трех годичного срока с момента уплаты государственной пошлины.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, в удовлетворении заявленных требований отказано по следующим основаниям.

Отношения по установлению, введению и взиманию налогов и сборов в Российской Федерации регулирует законодательство о налогах и сборах (ст. 2 НК РФ). Нормами действующего налогового законодательства не регламентирован срок действия платежного поручения, по которому была уплачена государственная пошлина за совершение регистрационных действий.

Вместе с тем ст. 78, 79, п. 3, 6 ст. 333.40 НК РФ предусмотрен трехгодичный срок для подачи плательщиком госпошлины, налога, сбора, пени заявления об их возврате, либо зачете.

Из системного толкования положений названных норм права следует, что возможность совершения регистрационного действия, за которое была уплачена государственная пошлина, как и возможность совершения аналогичного регистрационного действия при зачете уплаченной государственной пошлины, существует в течение трех лет с момента ее уплаты.

В связи с этим, регистрирующий орган правомерно принял решение об отказе в государственной регистрации договора аренды ввиду отсутствия надлежащего документа, подтверждающего уплату государственной пошлины.

Аналогичным образом рассмотрены дела: № А50-35666/2009, № А50-35667/2009, № А50-35669/2009.

8. Функциональный орган администрации муниципального образования, наделенный отдельными полномочиями администрации, относится к органам местного самоуправления, в связи с чем отказ

регистрирующего органа в предоставлении сведений о переходе прав на объекты недвижимости, запрошенных руководителем указанного функционального органа, является незаконным (дело № А50-28084/2009).

Департамент земельных отношений администрации муниципального образования (далее – департамент) обратился в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным отказа регистрирующего органа в предоставлении сведений о переходе прав на земельный участок и возложении на регистрирующий орган обязанности предоставить данные сведения.

Суд первой инстанции в удовлетворении заявленных требований отказал исходя из следующего.

Как следует из материалов дела, регистрирующий орган отказал департаменту в выдаче информации, содержащей сведения о переходе прав на земельный участок, ссылаясь на несоответствие запроса требованиям ст. 7 Закона № 122-ФЗ. В частности, ответчик указал на отсутствие у руководителя департамента полномочий на получение из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним выписок, содержащих сведения о переходе прав на объекты недвижимости.

Согласно ст. 7 Закона № 122-ФЗ данная информация предоставляется лишь руководителям органов местного самоуправления и руководителям органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

В соответствии с решением городской думы о структуре администрации муниципального образования департамент является функциональным органом и не носит статуса органа местного самоуправления.

Судом апелляционной инстанции, оставленным без изменения судом кассационной инстанции, решение суда первой инстанции отменено, заявленные требования удовлетворены, по следующим основаниям.

В силу ст. 2 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к органам местного самоуправления относятся избираемые непосредственно населением и (или) образуемые представительным органом муниципального образования органы, наделенные собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

В соответствии с положением о департаменте, утвержденном решением городской думы, он наделен и осуществляет полномочия администрации города по управлению и распоряжению земельными и лесными участками, находящимися в муниципальной собственности, и участками, собственность на которые не разграничена, следовательно, департамент относится к органам местного самоуправления.

Таким образом, действия регистрирующего органа об отказе в предоставлении сведений о переходе прав на земельный участок являются незаконными, в связи с чем, регистрирующий орган обязан устранить допущенное нарушение прав.