

Дело о страхе чиновника

Юридическое лицо приняло решение зарегистрировать право собственности на объект недвижимости, возникшее на основании решения арбитражного суда.

В профильный государственный орган были переданы все необходимые по закону документы.

Однако в государственной регистрации права собственности организации было отказано. Причиной своего решения чиновники назвали отсутствие обращения прежнего собственника (проигравшего ранее судебную тяжбу о признании права собственности!) с заявлением о регистрации прекращения права собственности, зарегистрированного за ответчиком.

Вместе с тем **ожидать заявления от предыдущего собственника после проигрыша им дела в суде было бы не только “наивным”, но и абсурдным**. Более того, требование госоргана не соответствовало ни духу, ни букве закона, а также шло в разрез с принципом универсальной обязательности судебного предписания.

При этом локальные акты Управления Росреестра РФ *“рекомендуют”* госслужащим на местах проводить регистрацию прав нового собственника (включая случаи признания собственности судом) при наличии заявления от прежнего собственника(!?). Вызывает недоумение **только почему это предложение, не обязательное** по своей юридической природе **в головах местных чиновников “неожиданно” превратилось в императив** и стало непреложным правилом.

Следует признать, что **подобная практика инициативного “домысливания” начальственных циркуляров – не редкость** и может в известном смысле считаться симптоматично-традиционной для отечественной бюрократии.

Арбитражный суд признал действия территориального управления Росреестра РФ незаконными и обязал устранить допущенные нарушения.

10.01.2014



К судебному заседанию от Общества поступило ходатайство об уточнении требований, поддержанное его представителем в судебном заседании, согласно которому просит признать незаконным решение Росреестра от 06.08.2013 № 01/033/2013-133 об отказе в регистрации права собственности на здание склада, по причине «противоречий между заявленными и уже зарегистрированными правами» и обязать Росреестр устранить допущенные нарушения.

Также согласно ходатайству Общество отказывается от иных требований, заявленных ранее по причине устранения ответчиком иных препятствий для регистрации права заявителя на объекты недвижимости. Представитель в судебном заседании уточнил, что Общество отказывается от требований об оспаривании решения Росреестра от 06.08.2013 № 01/033/2013-091.

Рассмотрев ходатайство об уточнении требований, суд приходит к следующему:

Частью 1 ст. 49 АПК РФ определено, что истец вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде первой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований.

В силу ч. 2 данной статьи истец вправе до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу в арбитражном суде первой инстанции или в арбитражном суде апелляционной инстанции, отказаться от иска полностью или частично.

В соответствии с ч. 5 ст. 49 АПК РФ арбитражный суд не принимает отказ истца от иска, уменьшение им размера исковых требований, признание ответчиком иска, не утверждает мировое соглашение сторон, если это противоречит закону или нарушает права других лиц. В этих случаях суд рассматривает дело по существу.

Суд установил, что заявленные Обществом ходатайства об уточнении требований и об отказе от требований в части оспаривания решения Росреестра от 06.08.2013 № 01/033/2013-091 не противоречат закону и не нарушают права других лиц, в связи с чем, уточнение требований судом принимается, а производство по делу в части отказа от признания незаконным названного решения регистрационной службы подлежит прекращению по п. 4 ч.1 ст. 150 АПК РФ.

Представитель Общества уточненные требования поддержал по основаниям, изложенным в заявлении.

Представитель Росреестра в судебном заседании пояснил, что в настоящее время осуществлена государственная регистрация прекращения всех ограничений (обременений) прав, отраженных в ЕГРП регистрационной службой во исполнение определений и постановлений арбитражных судов, а также снято обременение в виде запрета совершения регистрационных действий, зарегистрированное на основании постановления судебного пристава – исполнителя о возбуждении исполнительного производства по исполнительному листу арбитражного суда, выданного в целях исполнения определения суда о принятии обеспечительных мер. Вместе с этим требования Общества о признании незаконным решения от 06.08.2013 № 01/033/2013-133 считает не подлежащими удовлетворению, поскольку

заявителем не представлены документы, устраняющие противоречия между заявленными и уже зарегистрированными правами на спорный объект – склад.

Департамент муниципальной собственности администрации города Хабаровска (далее Департамент), извещенный в установленном порядке о месте и времени судебного разбирательства в судебное заседание не явился; ранее в предварительном судебном заседании представитель суда пояснил, что не усматривает правовых оснований для дачи согласия на регистрацию прав нового собственника недвижимого имущества при наличии вступившего в законную силу судебного решения.

ОСП по Центральному району г. Хабаровска (далее ОСП по Центральному району), извещенный в установленном порядке о месте и времени судебного заседания, явку представителя не обеспечил, отзыв по делу не представил.

Дело рассматривается в отсутствие представителей Департамента и ОСП по Центральному району по правилам ст. ст. 123, 156 АПК РФ.

Судом установлены следующие обстоятельства:

29.04.2013 ОАО «Т » обратилось в Росреестр с заявлениями о регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества, расположенные в г. Хабаровске по ; д. : базы Литер «А», склада Литер «Б», указав в качестве документов-оснований для осуществления регистрационных действий решение Арбитражного суда Хабаровского края от 02.07.2012 № А73-7292/2011, постановление арбитражного суда кассационной инстанции от 29.01.2013 № Ф03-5663/2013, постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 16.10.2012 № 06АП-3721/2012.

Названные судебные акты вместе с иными документами, включая регистрационные документы в отношении самого юридического лица и кадастровые паспорта на объекты, были представлены заявителем в регистрационную службу.

Письмами от 16.05.2013 Росреестр со ссылкой на п. 1 ст. 19 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ сообщил о решении приостановить государственную регистрацию прав сроком на 1 месяц в виду непредставления документов требуемых для её проведения и наличии запрета на совершение регистрационных действий на основании судебных актов о принятии обеспечительных мер в отношении объектов, требуемых к регистрации.

13.06.2013 Общество самостоятельно обратилось в регистрационную службу с заявлениями о приостановлении государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества сроком на 3 месяца для устранения причин приостановления. Заявления Общества были удовлетворены, о чем в адрес представителя направлены соответствующие извещения от 17.06.2013.

17.07.2013 Обществом в регистрационную службу представлены дополнительные документы, а именно: определение Арбитражного суда Хабаровского края от 27.05.2013 по делу № А73-7292/2011 об отмене

обеспечительных мер, принятых определением суда от 05.09.2011 в виде запрета производить регистрационные действия в отношении спорных объектов в целях соблюдения баланса интересов участников дела №А73-7292/2011.

Письмом от 23.07.2013 Росреестр сообщил заявителю о снятии государственной регистрации ограничений по определению о принятии обеспечительных мер от 05.09.2011 в отношении объекта «Склад».

Письмом от 09.07.2013 Росреестр сообщил Обществу о снятии ограничений в государственной регистрации прав на объект «Склад», наложенных определением Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 07.11.2012 по делу №А73-7292/2011, на основании определения ФАС ДВО об отмене принятых ранее обеспечительных мер определением от 06.06.2013.

Вместе тем, письмом от 06.08.2013 № 01/033/2013-133 Росреестр известил Общество о принятии решения об отказе в государственной регистрации права собственности на объект «Склад» со ссылкой на абз. 10, 11 п.1 ст. 20 Закона № 122-ФЗ, по причине того, что:

1) Имеются противоречия между заявленными и уже зарегистрированными правами (не представлено заявление лица, зарегистрированного в качестве правообладателя объекта).

2) Не представлены документы, необходимые для государственной регистрации (в настоящее время ЕГРП содержит сведения о запрете Росреестру совершать регистрационные действия с недвижимым имуществом на основании постановления о возбуждении исполнительного производства от 07.09.2011, выданного ОСП по Центральному району г. Хабаровска и определения ФАС ДВО от 13.01.2012 о принятии обеспечительных мер).

Не согласившись с таким решением регистрационной службы и, полагая свои права нарушенными, Общество обратилось в арбитражный суд с рассматриваемым заявлением.

В ходе судебного разбирательства по настоящему делу на основании представленных Обществом в Росреестр дополнительных документов, а именно: копии постановления ФАС ДВО от 06.03.2012 о снятии обеспечительных мер, наложенных определением от 13.01.2012 и постановления ОСП по Центральному району от 09.12.2011 № 58611/11/01/27 об окончании исполнительного производства, возбужденного на основании исполнительного листа, выданного Арбитражным судом Хабаровского края от 06.09.2011 по делу № А73-7292/2011 по определению суда от 05.09.2011 о принятии обеспечительных мер Росреестр:

25.11.2013 произвел государственную регистрацию прекращения ограничения (обременения) прав в виде запрета Росреестру регистрировать право собственности ОАО «Т » до рассмотрения кассационной жалобы по делу № А73-7292/2011 в отношении спорных объектов;

- 27.11.2013 произвел государственную регистрацию прекращения ограничения (обременения) прав по постановлению судебного пристава-исполнителя ОСП по Центральному г. Хабаровска.

Однако, настаивая на необходимости представления в регистрационную службу заявления лица-правообладателя права собственности на спорный объект – склад (по сведениям, отраженным в ЕГРП) о прекращении прав и недостаточности представленных Обществом судебных актов для подтверждения его прав, Росреестр просит заявителю в удовлетворении требований отказать.

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, исследовав представленные документы, суд полагает уточненные требования Общества подлежащими удовлетворению.

В соответствии с ч. 1 ст. 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Отношения по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, регулируются положениями Федерального закона № 122-ФЗ.

Порядок проведения государственной регистрации прав установлен ст. 13 Закона, согласно пункту 1 которой после приема документов, представленных для государственной регистрации прав, регистрации таких документов, государственным регистратором осуществляется правовая экспертиза документов, проверка законности сделки в соответствии с настоящим Федеральным законом, в том числе установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа в государственной регистрации прав или ее приостановления.

В соответствии с п. 1 ст. 16 Закона 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, а также по требованию судебного пристава-исполнителя.

Согласно п.2 данной статьи к заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения.

Перечень необходимых документов, являющихся основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним установлен п.1 ст. 17 Закона № 122-ФЗ и такими документами являются, в том числе, вступившие в законную силу судебные акты.

В соответствии с п. 2 данной статьи не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, за исключением предусмотренных настоящим Федеральным законом, если представленные им документы отвечают требованиям [статьи 18](#) настоящего Федерального закона и если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Исчерпывающий перечень оснований для отказа в государственной регистрации прав установлен [статьей 20](#) Закона, в соответствии с пунктом 1 которой в государственной регистрации прав может быть отказано в случаях, если:

- не представлены документы, необходимые в соответствии с настоящим Федеральным законом для государственной регистрации прав, в случаях, если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя (абз. 10);
- имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами (абз. 11).

Как следует из материалов дела Обществом в качестве документов-оснований для государственной регистрации права собственности на спорный объект – склад были представлены: решение Арбитражного суда Хабаровского края от 02.07.2012 по делу № А73-7292/2011, постановления судов апелляционной и кассационной инстанций от 16.10.2012 и от 29.01.2013 соответственно, подтверждающих законность принятого по существу спора решения суда.

В рамках названного дела № А73-7292/2011 были рассмотрены требования ОАО «Т » к Департаменту муниципальной собственности администрации города Хабаровска о признании права собственности на спорные объекты и встречный иск Департамента к Обществу о признании права собственности. Судебное разбирательство проводилось с участием привлеченных третьих лиц – Администрации города Хабаровска, Министерства имущественных отношений, Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Хабаровском крае и Управления Росреестра по Хабаровскому краю.

В соответствии с решением за ОАО «Т » признано право собственности на объекты недвижимого имущества, расположенные в г. Хабаровске по ;2: административно-производственное здание общей площадью 651 кв.м. (литер А), здание склада общей площадью 212,5 кв.м. (литер Б).

Постановлением Шестого арбитражного апелляционного суда от 16.10.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменений, вступило в законную силу.

Суд считает, что отказывая Обществу в регистрации прав на основании решения суда, вступившего в законную силу, Росреестр неверно применил положения законодательства и не учёл следующее:

Основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в соответствии со [ст. 28](#) Закона № 122-ФЗ являются судебные акты, в резолютивной части которых имеется вывод о принадлежности имущества определенному лицу на вещном или обязательственном праве (наличии обременения или ограничения права), подлежащем государственной регистрации.

Как указано судом выше судебный акт, установивший право собственности Общества на спорное имущество вступил в законную силу, следовательно, являлся необходимым и достаточным документом-основанием для осуществления регистрационных действий.

В связи с тем, что в силу ч. 1 ст. 16 АПК РФ вступившие в законную силу судебные акты являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации, государственный регистратор был не вправе давать правовую оценку вступившему в законную силу судебному акту, а также осуществлять переоценку обстоятельств дела и доказательств, на которых основан вступивший в законную силу судебный акт. Отказ в государственной регистрации права в этом случае является незаконным.

Вместе с этим ст. 28 Закона № 122-ФЗ не содержит требование о предоставлении для государственная регистрация прав на недвижимое имущество, установленных решением суда, арбитражного суда или третейского суда заявления от лица, в принадлежности прав которому на объект, требуемый к регистрации – отказано.

Согласно решению суда правообладателем спорного недвижимого имущества признано ООО «Т...», которое при обращении в Росреестр оформило соответствующее заявление, что соответствует положениям п. 1 ст. 16 Закона № 122-ФЗ о том, что государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, если иное не установлено федеральным законом.

При этом суд учитывает, что подача в Росреестр правообладателем надлежаще оформленного заявления об осуществлении регистрационных действий и представление, вступившего в силу решение суда, которым признано право на недвижимое имущество, не освобождает заявителя от представления иных обязательных документов.

Согласно расписке в получении документов Обществом были представлены все иные необходимые документы.

Президиум ВАС РФ в пункте 6 Информационного письма от 21.07.2009 № 132 «О некоторых вопросах применения арбитражными судами статей 20 и 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» разъяснил, что в связи с тем, что на основании абзаца одиннадцатого пункта 1 статьи 20 Закона в государственной регистрации может быть отказано, если имеются противоречия между заявленными и уже зарегистрированными правами, судам при рассмотрении споров о правах на недвижимое имущество необходимо исходить из следующего.

Судебный акт является самостоятельным основанием как для государственной регистрации права на недвижимое имущество, так и для погашения регистратором соответствующей записи. Однако по смыслу пункта 1 статьи 20 Закона о регистрации при наличии в реестре записи о праве какого-либо лица на недвижимое имущество судебный акт о признании аналогичного права на данное имущество за иным лицом имеет юридическую силу в отношении первого лица только при условии его участия в деле в качестве ответчика. Если судебный акт принят в

отношении иного лица, отказ регистратора в государственной регистрации права на недвижимое имущество является законным.

Поскольку решением Арбитражного суда Хабаровского края от 02.07.2012, вступившим в законную силу 16.10.2012 разрешен спор о праве на спорное имущество (с участием в деле в качестве ответчика по встречному требованию общества «Т»), отказ в государственной регистрации права собственности по основанию наличия противоречий между заявленными правами и уже зарегистрированными незаконен. Так как ОАО «Т» являлось ответчиком по делу № А73-7292/2011, Росреестр был обязан зарегистрировать право собственности общества на спорный объект - склад, погасив регистрационную запись о праве муниципальной собственности на него.

Ссылка Росреестра на ведомственный акт – приказ Росрегистрации от 07.06.2007 № 112 судом отклоняется, как несоответствующая действующему законодательству.

Проверив законность отказа в государственной регистрации права собственности, суд пришел к выводу о том, что он не соответствует положениям Федерального закона № 122-ФЗ и нарушает права и законные интересы Общества, так как в соответствии с положениями статей 16, 17, 28 названного Закона вступившие в законную силу судебные акты являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

Таким образом, уточненные требования заявителя подлежат удовлетворению.

Принимая во внимание, что иных препятствий для осуществления регистрационных действий в отношении спорного имущества – Склада на момент принятия судом настоящего решения нет, суд полагает возможным в целях восстановления нарушенных прав Общества обязать Росреестр произвести государственную регистрацию права собственности ОАО «Т» на объект недвижимого имущества – склад (литер Б), расположенный по адресу: г. Хабаровск, и, 2.

Судебные расходы Общества в виде государственной пошлины в сумме 2000 руб., уплаченные по платежному поручению от 13.09.2013 № 00185 подлежат возмещению заявителю Росреестром.

В связи с отказом Общества от требований в части признания незаконным решения Росреестра от 06.08.2013 № 01/033/2013-091, уплаченная ОАО «Т» по платежному поручению от 13.09.2013 № 00186 государственная пошлина в размере 2000 руб. подлежит возврату заявителю из федерального бюджета на основании пп.3 п.1 ст. 333.40 НК РФ.

Руководствуясь ст. ст. 29, 110, 150, 167-170, 198-201 Арбитражного процессуального кодекса РФ, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

Уточненные требования ОАО «Т _____» удовлетворить.

Признать незаконным решение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю от 06.08.2013 № 01/033/2013-133.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю произвести государственную регистрацию права собственности ОАО «Т _____» на объект недвижимого имущества – склад (литер Б), расположенный по адресу: г. Хабаровск, _____, 2.

Взыскать с Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю в пользу Открытого акционерного общества «Т _____» судебные расходы в размере 2000 руб.

Производство по делу в части признания незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю от 06.08.2013 № 01/033/2013-091 - прекратить.

Возвратить Открытому акционерному обществу «Т _____» из федерального бюджета 2000 руб. государственной пошлины, уплаченной по платежному поручению от 13.09.2013 № 00186.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия (изготовления его в полном объеме), если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Шестой арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения, а также в кассационном порядке в Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа в течение двух месяцев с даты вступления решения в законную силу, если решение было предметом рассмотрения в арбитражном суде апелляционной инстанции или если арбитражный суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражный суд апелляционной и кассационной инстанции через Арбитражный суд Хабаровского края.

Судья

И.М. Луговая