

**Позиции ВАС РФ по вопросам  
защиты права собственности на недвижимое имущество<sup>1</sup>  
(сентябрь-декабрь 2011 год)**

**Для регистрации перехода права собственности на основании мирового соглашения, заключенного конкурсным управляющим и кредитором, не требуется заявления собственника предприятия-банкрота и заявления директора предприятия-банкрота.**

На стадии конкурсного производства было заключено мировое соглашение, утвержденное судом, по условиям которого должник передает объект недвижимости кредитору. После завершения конкурсного производства конкурсный управляющий и представитель кредитора обратились в регистрирующий орган с заявлениями о государственной регистрации перехода права собственности. Регистрирующий орган отказал в совершении регистрационных действий в связи с отсутствием заявления от собственника имущества – муниципального образования, а также заявления от руководителя предприятия. Президиум ВАС РФ сделал вывод о незаконности действий регистрирующего органа, поскольку заявления были поданы сторонами мирового соглашения. Никаких заявлений от иных титульных правообладателей тех же объектов недвижимости при этом не требуется, так как утверждение мирового соглашения определением арбитражного суда и возможность обжалования данного судебного акта гарантируют соблюдение прав и законных интересов всех не участвовавших в соглашении лиц.

Кроме того, на стадии конкурсного производства функции руководителя юридического лица осуществляет конкурсный управляющий. Полномочия конкурсного управляющего подтверждаются решением арбитражного суда, а также выпиской из ЕГРЮЛ, согласно которой конкурсный управляющий является лицом, имеющим право действовать от имени предприятия без доверенности.

В случае сомнений регистрационная служба сама могла запросить соответствующую информацию непосредственно у собственника имущества предприятия, но даже при неполучении от собственника ответа в установленный ею разумный срок не имела права отказывать в регистрации по такому основанию, а обязана была руководствоваться сведениями из ЕГРЮЛ (**постановление от 6 сентября 2011 г. N 5263/11**).

**Удовлетворение иска об оспаривании договора купли-продажи земельного участка, находившегося в государственной или муниципальной собственности, зависит от цели, ради достижения которой оспаривается сделка и возможности раздела земельного участка.**

---

<sup>1</sup> Подготовлено М.А. Ероховой

Индивидуальный предприниматель приобрел в собственность здание, которое расположено на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности, и арендуемом продавцом, имеющим на этом же земельном участке на праве собственности другое здание. Арендатор земельного участка на основании статьи 36 ЗК РФ выкупил весь земельный участок, на котором расположено два здания – одно принадлежащее ему, а другое – индивидуальному предпринимателю.

Индивидуальный предприниматель обратился в суд с иском об оспаривании договора купли-продажи земельного участка, поскольку нарушено его право на оформление права на земельный участок, необходимый для использования принадлежащего ему здания.

Президиум ВАС РФ направил дело на новое рассмотрение, обратив внимание на то, что при рассмотрении подобных споров необходимо выяснить, делим ли земельный участок и какое право на земельный участок намеривается приобрести истец. Если земельный участок делим, то суд должен разделить земельный участок и признать сделку недействительной в части. Если земельный участок неделим, недействительна вся сделка.

В то же время истец, желая приобретения в собственность земельного участка, необходимого для использования принадлежащего ему здания, имеет право потребовать признания в судебном порядке права общей долевой собственности на землю с условием последующей выплаты сособственнику земельного участка части покупной цены, уплаченной публично-правовому образованию при покупке участка в целом (**постановление от 6 сентября 2011 г. N 4275/11**).

**Аналогичная ситуация рассматривалась Президиумом ВАС РФ в деле от 6 сентября 2011 г. N 3771/11.**

**Образование нового земельного участка не является препятствием для удовлетворения иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения, поскольку земельный участок как природный объект не исчез и его возможно восстановить в прежних границах.**

Общество обратилось с иском об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения. В процессе рассмотрения дела было установлено, что спорный земельный участок вошел в состав другого земельного участка, которому присвоен иной кадастровый номер. В связи с гибелью объекта спора суды отказали в удовлетворении иска. Президиум ВАС РФ сделал вывод, что документальное изменение границ земельного участка не является физической гибелью спорной вещи и препятствием для удовлетворения виндикационного иска (**постановление от 13 сентября 2011 г. N 3413/11**).

**Основание для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество является решение третейского суда, приведенное в исполнение определением государственного суда.**

Обществом в регистрирующий орган были представлены решение арбитражного суда при юридическом центре "Арбитр", определение городского суда и выданный на его основании исполнительный лист. Поэтому отказ регистрирующего органа в регистрации права собственности общества на объекты недвижимого имущества является неправомерным.

Допустимость передачи споров, вытекающих из правоотношений, связанных с правами на объекты недвижимого имущества, на рассмотрение третейского суда не имеет правового значения при рассмотрении регистрирующим органом документов, представленных в соответствии с **Законом** о государственной регистрации для государственной регистрации прав (постановление от 13 сентября 2011 г. № 3004/11).

**Неправомерны действия регистрирующего органа по отказу в регистрации перехода права собственности в связи с тем, что на регистрацию не были представлены доказательства передачи объекта недвижимости.**

Регистрирующий орган отказал в государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости, сославшись на отсутствие документа, подтверждающего его передачу от продавца к покупателю.

Президиум ВАС РФ признал действия регистрирующего органа по отказу в совершении регистрации перехода права собственности незаконными, обратив внимание на то, что положения статей 551, 556 ГК РФ о моменте исполнения продавцом недвижимого имущества обязанности по его передаче покупателю позволяют сторонам договора купли-продажи недвижимости установить, что передача должна состояться после государственной регистрации перехода права собственности. Согласование сторонами в договоре купли-продажи условия о передаче имущества после государственной регистрации перехода права также не нарушает каких-либо иных императивных требований российского гражданского законодательства (постановление от 20 сентября 2011 г. N 5785/11)

**Нормами Закона об ипотеке установлено, что при передаче закладной депозитарию для учета прав на нее права владельца закладной подтверждаются выпиской по счету депо; для совершения регистрационных действий представление оригинала самой закладной не требуется.**

Росреестр отказал в совершении регистрационных действий в связи с тем, что на регистрацию последующего залога не было представлено оригинала закладной для подтверждения того обстоятельства, что банк является ее владельцем. Президиум ВАС РФ позицию не поддержал, придя к выводу о достаточности выписки по счету депо (постановление от 20 сентября 2011 № 4399/11).

**Третейские суды вправе решать споры об обращении взыскания на недвижимое имущество, заложенное по договору об ипотеке.**

Государственный суд отказался приводить в исполнение решение третейского суда по причине того, что споры о правах на недвижимое имущество, рассматриваемые по правилам исключительной подсудности, не могут передаваться на рассмотрение третейских судов.

Президиум ВАС РФ обращался с запросом в Конституционный Суд РФ по настоящему делу и принял решение с учетом правовой позиции, изложенной в постановлении от 26.05.2011 N 10-П, а именно в настоящее время федеральное законодательство не закрепляет исключительной компетенции государственных судов на рассмотрение споров в отношении недвижимого имущества, поэтому третейские суды вправе разрешать споры об обращении взыскания на недвижимое имущество, заложенное по договору об ипотеке (**постановление от 27 сентября 2011 г. N 530/10 и N 634/10**).

**В удовлетворении иска о государственной регистрации права собственности отказано, поскольку действия цессионария, получившего право по договору купли-продажи, квалифицированы как злоупотребление правом.**

Лицо приобрело недвижимость у унитарного предприятия. До регистрации перехода права собственности приобретатель уступил право требования из договора другому субъекту. Цессионарий обратился с иском к унитарному предприятию с иском о государственной регистрации права собственности. При этом не были представлены доказательства оплаты по договору цессии и владения имуществом истцом, а также истец обратился за осуществлением своего права через шесть лет после уступки права. Президиум в удовлетворении иска отказал, квалифицировав действия цессионария как злоупотребление правом (**постановление от 4 октября 2011 г. N 6325/11**)

**Срок исковой давности по иску об истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения начинает течь с момента, когда лицо узнало или должно было узнать о том, что недвижимое имущество выбыло из его владения. При смене владельца имущества срок на защиту права собственника, не реализовавшего своевременно право на судебную защиту, не начинается течь заново.**

Взлетно-посадочные полосы были включены в План приватизации и переданы акционерному обществу в 1994 году; впоследствии с имуществом совершались сделки.

В 2008 году Российская Федерация, полагая, что является собственником имущества, обратилась с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения. Параллельно судебному разбирательству в 2010 году Российская Федерация зарегистрировала свое право собственности на спорное имущество в ЕГРП. Истец обращал внимание на то, что о нарушении права ему стало известно в 2008 году при обращении к данным ЕГРП. Суды определили начало течения исковой давности с момента обращения к данным ЕГРП, Президиум ВАС РФ пришел к выводу, что

исковая давность исчисляется с момента утраты фактического владения (постановление от 11 октября 2011 г. N 7337/11).

**Право собственности не возникает у лица только лишь в связи с одним фактом финансирования строительства объекта, поэтому инвестор лишен возможности использовать вещно-правовые способы защиты до получения владения имуществом. Также сама по себе запись в ЕГРП о праве или обременении недвижимого имущества не означает, что только со дня ее внесения в ЕГРП лицо узнало или должно было узнать о нарушении права. Срок исковой давности по требованию, направленному на передачу имущества истцу, начинается течь с момента неисполнения его контрагентом этой обязанности.**

Невладеющий инвестор обратился с иском о признании права собственности и об истребовании имущества из чужого незаконного владения к застройщику и соинвестору, получившему исполнение в натуре. Президиум ВАС РФ в иске отказал в связи с истечением срока исковой давности, а также из-за отсутствия у инвестора права собственности на имущество (постановление от 25 октября 2011 г. N 6271/11).

#### **Дела, постановления по которым не готовы к 24.01.2012:**

**Нарушение правила исключительной подсудности в толковании, данном ВАС РФ, а именно последствия недействительности сделки, совершенной с объектом недвижимости, рассматриваются по месту нахождения недвижимости, не является основанием для отмены судебного акта в том случае, когда лицо имело возможность, однако не сделало соответствующее возражение в суде первой инстанции (постановление от 20.12.2011 г. N ВАС-9924/11).**

**Дело по оспариванию права собственности, в котором акцент на понимании воли собственника (постановление от 22 ноября 2011 г. № 17912).**

**Дело о расторжении договора о совместной деятельности, выделе доли в натуре, а также признании права собственности на долю (постановление от 29.11.2011 г. № 15119/10).**

**Дело об изъятии земельного участка для государственных нужд (постановление № 9987/11).**

**Дело по доказательствам права собственности: свидетельство о праве собственности старого образца не отвечает требованиям достоверности, содержит технические ошибки и, видимо, далее будет вывод о недоказанности (постановление № 10994/11).**