

**Позиции ВАС РФ по вопросам  
защиты права собственности на недвижимое имущество  
(июнь-август 2011 год)**

**Договор аренды признан недействительным, поскольку в аренду сдан чужой земельный участок.**

Спорные участки, переданные в аренду обществу, являются частью земельного участка, относящегося к федеральной собственности и находящегося на праве постоянного (бессрочного) пользования у института, по этой причине иск о признании права собственности Российской Федерации и о признании недействительными заключенных между Московским земельным комитетом и обществом договоров аренды названных земельных участков для строительства подлежит удовлетворению (постановление Президиума ВАС РФ от 28 июля 2011 г. N 3976/11).

**Удовлетворен иск конкурсного управляющего об истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения общества, которое не признано добросовестным приобретателем, поскольку его учредителем является дочь банкрота, получившая имущество по ничтожному договору дарения от матери за год до возбуждения процедуры банкротства.**

Суд вправе констатировать недействительность ничтожной сделки при исследовании вопроса о правомерности перехода имущества от одного лица к другому в рамках рассмотрения иска об истребовании этого имущества из чужого незаконного владения. Общество не является собственником имущества, так как получило его от несобственника; также оно не может быть признано добросовестным приобретателем, поскольку спорное имущество внесено в его уставный капитал лицом, знавшим об отсутствии у него права на распоряжение, и занимающим в обществе должность генерального директора (постановление Президиума ВАС РФ от 27 июля 2011 г. N 3990/11).

**Договор купли-продажи признан недействительным в связи с нарушением правила о необходимости одобрения сделок с заинтересованностью, однако сделан вывод о сохранении залога в связи с неосведомленностью залогодержателя о пороках сделки, по которой покупатель-залогодатель стал собственником.**

При рассмотрении иска о признании сделки с заинтересованностью недействительной подлежит исследованию вопрос о добросовестности контрагента акционерного общества. Сделка с заинтересованностью не может быть признана недействительной, если будет установлено, что другая сторона не знала и не должна была знать о наличии признаков заинтересованности и о несоблюдении установленного порядка совершения сделки.

Поскольку в рассматриваемом случае разрешение вопроса о действительности сделки купли-продажи, послужившей основанием для регистрации права собственности покупателя (залогодателя), поставлено в зависимость от добросовестности последнего, исходя из общего принципа равенства участников гражданских отношений ([статья 1 ГК РФ](#)) и необходимости обеспечения стабильности гражданского оборота следует признать, что залогодержатель вправе самостоятельно использовать аналогичный способ защиты своего права залога, ссылаясь на собственную добросовестность.

В противном случае на добросовестного залогодержателя при отсутствии к тому должных оснований будут возлагаться риски последствий, связанных с нарушением обществом "Медтехника", его акционерами и органами управления при отчуждении имущества по договору купли-продажи требований, предусмотренных [Законом](#) об акционерных обществах и определяющих, прежде всего, внутренние взаимоотношения в обществе "Медтехника" ([постановление Президиума ВАС РФ от 26 июля 2011 г. N 2763/11](#)).

**Изъятие для государственных нужд в принудительном порядке земельных участков распространяется на строения, расположенные на земле. Компенсация должна определяться с учетом стоимости строений.**

Изъятие путем выкупа спорных земельных участков неразрывно связано с определением условий такого изъятия и должно охватывать выкуп принадлежащих обществу строений, находящихся на изымаемых земельных участках ([постановление Президиума ВАС РФ от 26 июля 2011 г. N 2379/11](#)).

**Спор о праве собственности не может разрешаться в рамках дела, возникшего из публичных правоотношений.**

Общество стало собственником земельных участков на основании возмездных сделок, поэтому в деле имеется спор о праве собственности между обществом и СПК "Маяк". Данный спор не может быть разрешен в рамках дела, возникшего из публичных правоотношений, по правилам главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Поскольку судом установлено, что между сторонами имеется спор о праве, оценка постановления и установленные судом обстоятельства не предрешают выводов судов по спору о праве собственности на земельные участки между обществом и СПК "Маяк" ([постановление Президиума ВАС РФ от 26 июля 2011 г. N 18306/10](#)).

**Собственник обращался с виндикационным иском и в процессе от иска отказался. Впоследствии собственник продал имущество без передачи владения. Покупатель обратился с виндикационным иском, в удовлетворении которого отказано, поскольку правопродшественник соответствующее право уже осуществлял.**

ОАО "РЖД" как предыдущий собственник обращалось в арбитражный суд с иском об истребовании спорных объектов недвижимости из незаконного владения общества "Хинган" (дело N А04-61/08-7/4), однако отказалось от иска и отказ принят судом. При отказе от иска истец утрачивает право на повторное обращение за судебной защитой своего материального интереса.

Поскольку ОАО "РЖД" исчерпало процессуальные возможности для заявления требования о vindикации спорного имущества, его сингулярный правопреемник по сделке купли-продажи не может вновь обратиться в суд с тем же иском (**постановление Президиума ВАС РФ от 25 июля 2011 г. N 1689/11**).

**Статья 3.1. Закона N 137-ФЗ содержит разграничение государственной и муниципальной собственности на землю и должна реализовываться вне проведения каких-либо специальных процедур по передаче участков из собственности одного публичного образования в собственность другого публичного образования. По этой причине муниципалитет, считающий себя собственником земельного участка на основании статьи 3.1 Закона N 137-ФЗ, имеет право на удовлетворение иска, направленного на регистрацию права муниципальной собственности, к Российской Федерации, зарегистрированной в настоящее время в качестве собственника.**

Отказывая в удовлетворении требования администрации о признании права муниципальной собственности на спорный земельный участок по мотивам использования ненадлежащего способа защиты, суды не приняли во внимание статью 3.1 Закона N 137-ФЗ и не учли, что, поскольку право муниципальной собственности на участок основывается на этой норме, но не может быть зарегистрировано ввиду наличия зарегистрированного права Российской Федерации на указанный участок, администрация была вправе защищать свои права посредством иска о признании права.

Кроме того, применяя общий трехгодичный срок исковой давности ко всем заявленным администрацией требованиям, включая требование о признании права муниципальной собственности на спорный участок, и отказывая в их удовлетворении, в том числе и названного требования, в связи с пропуском срока исковой давности, суды не учли, что, хотя администрация и заявила требование об изъятии спорного земельного участка из незаконного владения Российской Федерации, фактически участок находится во владении муниципального предприятия, поскольку на нем расположено здание, находящееся в муниципальной собственности. Следовательно, у администрации отсутствовала необходимость предъявления к Российской Федерации vindикационного иска. Согласно же позиции, сформулированной в [пункте 57](#) постановления 10/22, в силу [абзаца пятого статьи 208](#) Гражданского кодекса в случаях, когда нарушение права истца путем внесения недостоверной записи в ЕГРП не связано с лишением владения, на иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая

давность не распространяется (**постановление Президиума ВАС РФ от 19 июля 2011 г. N 2178/11**).

**Восстановление записи об ипотеке возможно на основании решения суда, принятого по иску к собственнику имущества. Запись об ипотеке не может вноситься на основании судебного акта, принятого по заявлению залогодержателя об оспаривании действий регистрирующего органа.**

Установив незаконность действий регистрирующего органа по погашению регистрационных записей об ипотеке, суд не может обязать этот орган восстановить упомянутые записи, руководствуясь правилами [главы 24](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку требование залогодержателя о признании незаконными действий регистрирующего органа по погашению регистрационной записи об ипотеке недвижимости преследует цель восстановить указанную запись и направлено на признание незарегистрированного права залога (**постановление Президиума ВАС РФ от 21 июня 2011 г. N 2150/11**).

Купля-продажа заложенного недвижимого имущества осуществляется с согласия залогодержателя. По этой причине правомерен отказ государственного регистратора зарегистрировать переход права собственности в связи с отсутствием документа, подтверждающего согласие залогодержателя (**постановление Президиума ВАС РФ от 12 июля 2011 г. N 902/11**).

**Удовлетворен иск о признании права общей долевой собственности к лицу (муниципалитету), чье право индивидуальной собственности было зарегистрировано на общее имущество.**

Удовлетворение требований истцов означает, что право индивидуальной собственности ответчика на спорное имущество отсутствует (не существует и никогда не существовало). Признание права общей долевой собственности исключает наличие индивидуальной собственности муниципального образования на спорное имущество. Наличие иных нарушений права истцов не является условием для удовлетворения такого требования (**постановление Президиума ВАС РФ от 27 июля 2011 г. N 1457/11**).