

В Федеральном арбитражном суде Уральского округа

Государственная регистрация сделок с недвижимостью

По материалам заседания круглого стола, состоявшегося 21.06.2013
с участием председателя и судей шестого судебного состава
Федерального арбитражного суда Уральского округа¹

В заседании круглого стола приняли участие: председатель шестого судебного состава ФАС Уральского округа Е.А. Платонова; судьи шестого судебного состава — Н.Г. Беляева, С.В. Лазарев, С.Э. Рябова, З.Г. Семёнова, А.А. Столяров, Т.В. Сулейменова.

Арбитражные суды, входящие в Уральский судебный округ, участвовали в заседании круглого стола посредством видеоконференц-связи.

Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд

1. Может ли суд при рассмотрении спора об обжаловании действий регистрирующего органа по отказу в государственной регистрации права (перехода права) выйти за пределы оснований отказа, изложенных в обжалуемом ненормативном акте, в случаях, когда перечисленные в данном ненормативном акте основания для отказа не нашли подтверждения в судебном заседании, однако в ходе разбирательства дела суд установил наличие иных, не указанных в сообщении регистрирующего органа оснований, препятствующих государственной регистрации прав?

Поставленный судом вопрос обсуждался применительно к случаям, когда в процессе рассмотрения спора возникает вероятность того, что спорный объект не соответствует признакам недвижимого имущества.

¹ *Протокол подготовила Н.Е. Напольская, консультант отдела анализа и обобщения судебной практики Федерального арбитражного суда Уральского округа.*

Докладчиком по данному вопросу выступила судья Т.В. Сулейменова, она отметила, что при рассмотрении споров об обжаловании действий регистрирующего органа суд в первую очередь оценивает те обстоятельства, которые указаны в качестве оснований для отказа в совершении регистрационных действий. Однако не исключены ситуации, когда судом при рассмотрении спора будут выявлены иные обстоятельства, не названные регистрирующим органом в сообщении об отказе, но которые тем не менее могут явиться препятствием для осуществления государственной регистрации прав.

Например, если из материалов дела с очевидностью следует, что спорный объект не обладает признаками недвижимости, суд не лишен возможности по своей инициативе исследовать данные обстоятельства и дать им соответствующую правовую оценку с соблюдением правил Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (АПК РФ) о состязательности процесса. Вопрос должен быть обозначен судом перед сторонами в ходе рассмотрения дела и предложен для обсуждения с учетом времени, необходимого им для представления своих доводов и доказательств. Если по результатам оценки всех представленных сторонами доказательств суд придет к выводу о том, что спорное имущество не является объектом недвижимости, это обстоятельство может быть положено в основу судебного акта о проверке законности обжалуемого отказа в государственной регистрации.

В то же время, по мнению докладчика, не следует устанавливать названные обстоятельства в каждом деле об оспаривании отказа в государственной регистрации. В ряде случаев, когда спор касается специфических объектов, например линий электропередачи или элементов благоустройства, без специальных познаний сложно определить, отвечают ли они признакам недвижимого имущества. Назначение экспертизы для решения данного вопроса в рамках дела, которое рассматривается по правилам главы 24 АПК РФ, также необоснованно.

Как полагает Т.В. Сулейменова, в такой ситуации, особенно если стороны не заявляют каких-либо возражений относительно статуса спорного имущества, в исследовании судом по собственной инициативе вопроса о том, является ли объект недвижимостью, нет необходимости.

Такой подход не приводит к необратимым нарушениям прав иных лиц и не препятствует возможности их восстановления путем предъявления самостоятельного иска об оспаривании зарегистрированного права или о признании права отсутствующим. Вопрос о том, является ли спорный объект недвижимым имуществом, будет разрешен в рамках указанного дела, которое подлежит рассмотрению в порядке искового производства, а не в порядке, предусмотренном главой 24 АПК РФ.

Кроме того, докладчик сообщил, что этот аспект уже обсуждался на заочном заседании рабочей группы при ФАС Уральского округа по обсуждению вопросов, возникающих при рассмотрении гражданско-правовых споров.

Большинство судов высказалось в поддержку подхода, согласно которому суд при определенных обстоятельствах вправе выйти за пределы оснований отказа в государственной регистрации и обсудить данный вопрос как имеющий существенное значение.

Представители Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда полагают, что у суда существует безусловное право выйти за пределы оснований отказа в государственной регистрации. Иной подход приведет к легализации незаконного юридического действия, в результате которого в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) фактически с санкции арбитражного суда может оказаться запись, которой там быть не должно. Вопрос о полномочиях суда приобретает особую актуальность, когда заявитель обращается за государственной регистрацией прав на основании положений ст. 25.3 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»², то есть в декларативном (упрощенном) порядке, а затем оспаривает отказ в регистрации.

Регистрирующий орган, как показывает практика, ссылается на то, что объект не является недвижимым имуществом, только в суде апелляционной инстанции (при этом в качестве основания отказа в государственной регистрации данное обстоятельство не указано).

Участники круглого стола пришли к выводу о том, что такие доводы могут быть отклонены судом апелляционной инстанции, поскольку они не были предметом рассмотрения и оценки суда первой инстанции.

В свою очередь судьи Арбитражного суда Свердловской области обратили внимание на то, что в силу положений главы 24 АПК РФ законность оспариваемого отказа должен доказать регистрирующий орган. Если им при рассмотрении дела в суде первой инстанции будут представлены доказательства, из которых следует, что спорный объект не является недвижимым имуществом, названные доводы подлежат исследованию и оценке.

В заключение выступления Т.В. Сулейменова еще раз обратила внимание участников круглого стола на то, что если суд, исходя из конкретных обстоятельств дела, придет к выводу о необходимости исследовать вопрос о статусе спорного объекта, то это не должно приводить к нарушению прав участников процесса, предусмотренных АПК РФ.

2. Каким образом следует применять последствия недействительности договора ипотеки?

С учетом сложившейся судебной практики решение суда о признании договора ипотеки недействительным без применения последствий недействительности не может служить основанием, позволяющим регистрирующему органу автоматически аннулировать запись об ипотеке³.

Залогодателями при обращении в суд с исками о признании договоров ипотеки недействительными в качестве последствий недействительности заявляются требования о прекращении (исключении) регистрационной записи об ипотеке из ЕГРП. В то же время согласно правовой позиции Президиума ВАС РФ, изло-

² Далее — Закон о государственной регистрации.

³ Постановление ФАС Уральского округа от 22.12.2011 № Ф09-7505/11.

женной в постановлении от 30.06.2009 № 1054/09, применение последствий недействительности сделки в виде погашения записи в ЕГРП о регистрации права противоречит содержанию ст. 167 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), исходя из положений которой реституция предполагает возврат сторонам всего полученного в натуре по недействительной сделке. Кроме того, право залога прекращается лишь с момента исключения из ЕГРП регистрационной записи о залоге на основании решения суда о применении последствий недействительности сделки.

Судья З.Г. Семенова, являясь докладчиком по названному вопросу, дала следующие пояснения. Согласно п. 4 ст. 29 Закона о государственной регистрации (в редакции Федерального закона от 17.06.2010 № 119-ФЗ) регистрационная запись об ипотеке погашается по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»⁴.

В п. 1 ст. 25 Закона об ипотеке перечислены основания погашения регистрационной записи об ипотеке, среди которых названо решение арбитражного суда о прекращении ипотеки.

Как разъяснено в абз. 2, 3 п. 52 постановления Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», судебный акт является основанием для внесения записи в ЕГРП, если в его резолютивной части решен вопрос о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки. Решение суда о признании сделки недействительной, которым не применены последствия ее недействительности, не является основанием для внесения записи в ЕГРП.

Таким образом, поскольку признание договора ипотеки недействительным само по себе не является основанием для погашения в ЕГРП регистрационной записи об ипотеке, докладчик полагает, что с учетом специфики данной сделки, когда имущество, как правило, не передается во владение залогодержателя, надлежащим требованием о применении последствий недействительности ничтожной сделки будет именно требование о прекращении ипотеки. Судебный акт, в резолютивной части которого в качестве последствий недействительности сделки содержится вывод о прекращении ипотеки, будет являться основанием для погашения регистрационной записи об ипотеке.

В случае если при рассмотрении спора о недействительности договора ипотеки требование о применении последствий не было заявлено, заинтересованное лицо в целях восстановления своих прав имеет возможность предъявить самостоятельный иск о применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде прекращения ипотеки.

Если же в иске содержится требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде погашения регистрационной записи об ипотеке, то, по мнению докладчика, такое требование удовлетворению не подлежит.

⁴ Далее — Закон об ипотеке.

3. **Вправе ли регистрирующий орган при осуществлении государственной регистрации применительно к декларативному порядку, изложенному в норме ст. 25.3 Закона о государственной регистрации, требовать представления документов, подтверждающих, что объект недвижимости, за регистрацией права на который обращается заявитель, не имеет самостоятельного назначения?**

В одном случае суд кассационной инстанции⁵ пришел к выводу о том, что при обращении в регистрирующий орган с заявлением о регистрации права собственности на объекты, имеющие вспомогательный характер, заявитель помимо декларации и правоустанавливающих документов на земельный участок должен представить документы, подтверждающие, что объект недвижимости не имеет самостоятельного значения, а носит вспомогательный характер. Отсутствие таких документов является основанием для отказа регистрирующего органа в государственной регистрации права собственности.

Существует и иной подход, согласно которому истребование у заявителя в данном случае дополнительных документов, кроме тех, которые названы в ст. 25.3 Закона о государственной регистрации, не допускается⁶.

Выступающий по данному вопросу **судья А.А. Столяров** пояснил, что в силу ст. 25.3 Закона о государственной регистрации в декларативном (упрощенном) порядке подлежат регистрации права на те объекты недвижимого имущества, для строительства или реконструкции которых не требуется выдачи разрешения на строительство. К таким объектам согласно п. 3 ч. 17 Градостроительного кодекса Российской Федерации относятся, в частности, строения и сооружения вспомогательного использования.

Из этой же правовой нормы Закона о государственной регистрации следует, что для регистрации права собственности на указанные объекты заявителю необходимо представить документ, подтверждающий факт их создания и содержащий их описание, а также правоустанавливающий документ на земельный участок. Документом, который подтверждает факт создания объекта и содержит его описание, является декларация о таком объекте недвижимого имущества.

Таким образом, вопрос о характере объекта (имеет ли он самостоятельный характер или является вспомогательным сооружением) имеет существенное значение и подлежит установлению в случае, если заявитель обратился за регистрацией права собственности в упрощенном порядке, предусмотренном ст. 25.3 Закона о государственной регистрации.

Как отмечено докладчиком, если из представленных заявителем документов, в частности декларации объекта недвижимого имущества и имеющегося в ней описания, усматривается, что спорный объект имеет вспомогательный характер, то истребование государственным регистратором каких-либо дополнительных документов противоречит п. 2 ст. 17 Закона о государственной регистрации и является незаконным.

⁵ Постановление ФАС Уральского округа от 23.11.2012 № Ф09-9649/12 по делу № А76-4712/2012.

⁶ Постановления ФАС Уральского округа от 26.11.2012 № Ф09-9973/12; от 15.11.2012 № Ф09-10583/12; № Ф09-10587/12; от 13.11.2012 № Ф09-10553/12.

В то же время если представленные заявителем документы не позволяют определить характер и назначение спорного имущества (например, в декларации отсутствует описание объекта или в данном описании содержится недостаточно данных), государственный регистратор вправе запросить иные документы, подтверждающие, что спорное имущество является объектом вспомогательного использования. К таким документам могут быть отнесены технические заключения, справки и проч. В таком случае действия государственного регистратора не могут быть расценены как требование о представлении дополнительных документов в смысле п. 2 ст. 17 Закона о государственной регистрации.

При непредставлении заявителем названных документов у регистрирующего органа имеются основания для отказа в совершении регистрационных действий.

Завершая выступление, А.А. Столяров сообщил, что материалы дел, которые иллюстрируют иной подход⁷, в апреле 2013 г. были истребованы Президиумом ВАС РФ для решения вопроса о наличии оснований для пересмотра принятых судебных актов в порядке надзора. Таким образом, по мнению докладчика, практика применения положений ст. 25.3 Закона о государственной регистрации, возможно, в скором времени будет определена на уровне высшей судебной инстанции.

Арбитражный суд Курганской области

В п. 14 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (в редакции постановления Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 № 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73»)⁸ указано, что согласно п. 2 ст. 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

В случае если стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды, который в соответствии с названным положением подлежит государственной регистрации, но не был зарегистрирован, то при рассмотрении споров между ними суду надлежит исходить из следующего.

Если судом будет установлено, что собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний, соглашение о размере платы

⁷ Дела, указанные в ссылке 6. Материалы данных дел истребованы определениями ВАС РФ от 18.04.2013 № ВАС-1590/13, ВАС-1153/13, ВАС-1147/13, ВАС-1160/13.

Примечание: на момент подготовки номера в печать дело № А76-1598/2012 (Ф09-10583/2012) определением от 24.06.2013 № ВАС-1160/13 передано в Президиум ВАС РФ. Определением от 24.06.2013 № ВАС-1153/13 до завершения надзорного производства по вышеуказанному делу приостановлено надзорное производство по делу № А76-4711/2012 (Ф09-10553/12); надзорное производство по делу № А76-4713/2012 (Ф09-10587/12) приостановлено до завершения надзорного производства по делу № А32-29673/2011, о чем вынесено определение от 24.06.2013 № ВАС-1147/13. Определением от 18.06.2013 № ВАС-1590/13 в передаче дела № А76-4710/2012 (Ф09-9973/12) в Президиум ВАС РФ отказано.

⁸ Далее – постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73.

за пользование имуществом и по иным условиям пользования было достигнуто сторонами и исполнялось ими, то в таком случае следует иметь в виду, что оно связало их обязательством, которое не может быть произвольно изменено одной из сторон (ст. 310 ГК РФ), и оснований для применения судом положений ст. 1102, 1105 названного Кодекса не имеется. В силу ст. 309 ГК РФ пользование имуществом должно осуществляться и оплачиваться в соответствии с принятыми на себя стороной такого соглашения обязательствами.

Если названным соглашением установлена неустойка за нарушение условий пользования имуществом, она подлежит взысканию с должника.

В то же время в силу ст. 308 ГК РФ права, предоставленные лицу, пользующемуся имуществом по договору аренды, не прошедшему государственную регистрацию, не могут быть противопоставлены им третьим лицам. В частности, такое лицо не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок (п. 1 ст. 621 ГК РФ), а к отношениям пользователя и третьего лица, приобретшего на основании договора переданную в пользование недвижимую вещь, не применяется п. 1 ст. 617 ГК РФ.

Согласно п. 1 ст. 617 ГК РФ переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

В каком порядке подлежит расторжению договор аренды в случае, если стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды, который подлежит государственной регистрации, но не был зарегистрирован?

Председатель судебного состава ФАС Уральского округа Е.А. Платонова, являясь докладчиком по данному вопросу, сообщила о существующей на данный момент судебной практике, согласно которой требование о расторжении незаключенного договора аренды удовлетворению не подлежит. Имущество, переданное в пользование, может быть истребовано собственником путем предъявления виндикационного иска.

В то же время в январе 2013 г. в постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 внесены существенные изменения, в частности данное постановление дополнено пунктом 14. Так, из абз. 3 названного пункта следует, что в случае когда имущество передано арендатору и принято последним без каких-либо замечаний, при этом стороны достигли соглашения относительно размера арендной платы и иных условий пользования и исполняли данное соглашение, указанные лица связаны обязательством, которое не может быть произвольно изменено одной из сторон.

В связи с этим возник вопрос: если стороны при наличии условий, указанных в п. 14 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73, связаны обязательством независимо от того, зарегистрирован ли договор аренды, то каким образом данное обязательство подлежит прекращению? Применяются ли к таким правоотношениям сторон правила главы 34 ГК РФ о договоре аренды?

Поскольку разъяснения, содержащиеся в п. 14 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73, приняты в 2013 г. и судебной практики, связанной с их применением, нет, целесообразным оказался обмен мнениями.

Большинство участников круглого стола, в частности судьи Арбитражного суда Республики Башкортостан, Арбитражного суда Удмуртской Республики, арбитражных судов Курганской и Оренбургской областей, придерживаются мнения, что в таком случае, даже если договор аренды не зарегистрирован, подлежат применению все положения о договоре аренды, в том числе и о его расторжении.

Судьи Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда и Арбитражного суда Пермского края пришли к заключению, что положения п. 14 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 касаются только обязательств сторон по оплате имущества.

Представители Семнадцатого арбитражного апелляционного суда считают, что договор в данном случае является незаключенным в связи с отсутствием государственной регистрации и оснований для его расторжения не имеется.

Арбитражный суд Оренбургской области

Подлежит ли представлению разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в случае обращения юридического лица в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект индивидуального жилищного строительства⁹?

В соответствии с п. 1 ст. 25 Закона о государственной регистрации право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания.

В п. 1 ст. 25.3 указанного Закона предусмотрены основания государственной регистрации права собственности гражданина на ОИЖС, к которым относятся в том числе документы, подтверждающие факт создания такого объекта и содержащие его описание.

Документами, подтверждающими факт создания ОИЖС и содержащими описание такого объекта, являются кадастровый паспорт и разрешение органа местного самоуправления на ввод ОИЖС в эксплуатацию (п. 4 ст. 25.3 названного Закона).

При этом в данном пункте ст. 25.3 Закона о государственной регистрации указано, что до 1 марта 2015 г. кадастровый паспорт является единственным документом, подтверждающим факт создания ОИЖС и содержащим его описание. Разрешение на ввод ОИЖС в эксплуатацию, разрешение на строительство (сведения, содержащиеся в указанных документах) запрашиваются органом, осуществляющим госу-

⁹ Далее – ОИЖС.

дарственную регистрацию прав в органе местного самоуправления, если заявитель не представил такие документы самостоятельно.

Руководствуясь положениями п. 1, 4 ст. 25.3 Закона о государственной регистрации, регистрирующие органы исходят из отсутствия необходимости представления гражданами разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию.

Между тем при рассмотрении аналогичных заявлений юридических лиц регистрирующий орган исходит из того, что в силу требований ч. 1 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является обязательным документом, подтверждающим наличие оснований для государственной регистрации права собственности, в том числе и на ОИЖС.

Вместе с тем п. 4 ст. 8 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»¹⁰ определено, что до 1 марта 2015 г. не требуется получение разрешения на ввод ОИЖС в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

Таким образом, с позиции п. 4 ст. 25.3 Закона о государственной регистрации до 1 марта 2015 г. кадастровый паспорт для гражданина является единственным документом, подтверждающим факт создания ОИЖС. При этом разрешение на ввод ОИЖС в эксплуатацию и разрешение на строительство самостоятельно запрашиваются регистрирующим органом в органе местного самоуправления, если заявитель не представил такие документы самостоятельно.

В то же время в силу п. 4 ст. 8 Закона № 191-ФЗ до 1 марта 2015 г. не требуется получение разрешения на ввод ОИЖС в эксплуатацию. Следует отметить, что п. 4 ст. 8 Закона № 191-ФЗ не исключает юридическое лицо из лиц, освобожденных от необходимости получения разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию.

По мнению судей Арбитражного суда Оренбургской области, а также согласно позиции, содержащейся в письме Минэкономразвития России от 11.01.2012 № Д23-22¹¹, государственная регистрация права собственности юридического лица на ОИЖС может быть осуществлена на основании кадастрового паспорта такого объекта недвижимости.

При этом в указанном случае в качестве документа, подтверждающего, что соответствующий ОИЖС не является самовольной постройкой, выступает разрешение на строительство.

¹⁰ Далее – Закон № 191-ФЗ.

¹¹ Письмо Минэкономразвития России от 11.01.2012 № Д23-22 «О государственной регистрации права собственности на объект индивидуального жилищного строительства» размещено на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_letters_concernine_registration?param_infoblock_document_path=infoblock-root/ccjb_leUcrs_concerning_registration/index.htm).

По данному вопросу выступил судья С.В. Лазарев, он пояснил, что как ч. 4 ст. 8 Закона № 191-ФЗ, так и ст. 25.3 Закона о государственной регистрации введены Федеральным законом от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества». Принятие данного Закона направлено на оказание помощи гражданам и снижение административных барьеров при обращении последних в регистрирующий орган.

Таким образом, по мнению докладчика, упрощенный порядок регистрации прав на ОИЖС, предусмотренный ст. 25.3 Закона о государственной регистрации, распространяется только на граждан и в отношении юридических лиц не применяется.

С.В. Лазарев также сослался на постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 28.09.2010 № Ф09-7207/10, в котором сделаны такие же выводы.

Было отмечено, что в Арбитражном суде Оренбургской области в вопросах, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество, приоритет отдают объекту, на который регистрируются права, а не субъекту, который обращается за государственной регистрацией прав.

Арбитражный суд Пермского края

При рассмотрении в порядке главы 24 АПК РФ заявлений об оспаривании отказа регистрирующего органа в регистрации права муниципальной собственности на нежилые помещения, расположенные в многоквартирном жилом доме, в связи с непредставлением заявителем документов, подтверждающих факт реконструкции (перепланировки) объектов недвижимости в соответствии с действующим законодательством, вправе ли суд устанавливать как обстоятельство по делу факт самой реконструкции либо самовольной перепланировки?

Должен ли суд в случае указания в документах технической инвентаризации на проведенную реконструкцию (самовольную перепланировку) помещения, в том числе и с конкретизацией сведений о том, что изменения затронули конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства, самостоятельно устанавливать, задеты ли несущие конструкции, а также исследовать инвентарные дела с целью определения элементов дома как несущих? Каковы критерии, по которым должен усматриваться факт реконструкции (перепланировки) помещений, требующей разрешения на строительство?

Абзацем 10 п. 1 ст. 20 Закона о государственной регистрации предусмотрено, что в государственной регистрации прав может быть отказано при непредставлении документов, необходимых в соответствии с названным Федеральным законом для государственной регистрации прав, в случаях, если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя.

Согласно п. 1 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных данной статьей.

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

В соответствии с п. 17 ст. 51 названного Кодекса выдача разрешения на строительство не требуется, в частности, в случае изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Реконструкцией считается изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения (ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).

При рассмотрении заявлений о признании незаконным отказа регистрирующего органа на основании абз. 10 п. 1 ст. 20 Закона о государственной регистрации в связи с непредставлением заявителем документов, подтверждающих факт реконструкции объектов недвижимости в соответствии с действующим законодательством, суды **по-разному** оценивают одинаковые изменения объектов капитального строительства.

Существует подход, согласно которому оборудование отдельного входа в нежилое помещение, создание новых объектов (переоборудование помещений, возведение теплого перехода между зданиями) расцениваются как изменения, не требующие разрешения на строительство согласно п. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса¹².

В судебной арбитражной практике также встречаются примеры, когда из документов технической инвентаризации суды усматривают факт реконструкции (перепланировки), требующей разрешения на строительство (например, в случае оборудования дверного проема в нежилом помещении и создания

¹² *Постановления Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.12.2012 № 17АП-13612 и ФАС Уральского округа от 30.04.2013 № Ф09-2557/13 по делу № А50-15467/2012; Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2012 № 13341/2012-ГК и ФАС Уральского округа от 29.03.2013 № Ф09-2135/13 по делу № А50-15375/2012; ФАС Уральского округа от 19.10.2010 № Ф09-8511/10-С6; решение Арбитражного суда Пермского края от 17.09.2012 и постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.11.2012 № 17АП-12306/2012-ГК по делу № А50-11619/2012.*

нового объекта недвижимости, переустройства по объединению, уменьшению помещений)¹³.

По мнению судей Арбитражного суда Пермского края, предмет доказывания по делам об оспаривании отказа в государственной регистрации права муниципальной собственности на нежилые помещения следует ограничить исследованием законности оснований такого отказа, поскольку ни регистрирующий орган, ни суд не обладают специальными познаниями для установления факта реконструкции (перепланировки) помещений. Для признания законным отказа в государственной регистрации в порядке абз. 10 п. 1 ст. 20 Закона о государственной регистрации представляется достаточным одного указания в документах технической инвентаризации на проведенную реконструкцию или самовольную перепланировку объектов недвижимости в отсутствие разрешительной документации. В противном случае с санкции арбитражного суда в ЕГРП может оказаться запись об объекте недвижимости, который не соответствует требованиям безопасности.

Судья С.Э. Рябова считает, что предлагаемый Арбитражным судом Пермского края подход не согласуется с положениями Градостроительного кодекса РФ.

В то же время при рассмотрении таких споров выработать какие-либо однозначные критерии, позволяющие определить характер проведенной реконструкции, не представляется возможным. По мнению докладчика, вопрос о том, какие изменения произведены на объекте, затрагивают ли данные изменения конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, соответственно, требовалось ли для проведения такой реконструкции получать разрешение на строительство, устанавливается судом в каждом конкретном случае на основании представленных в дело доказательств и с учетом распределения бремени доказывания, предусмотренного главой 24 АПК РФ.

Арбитражный суд Свердловской области

Каковы последствия непредставления по требованию суда документов, идентифицирующих предмет договора и действительных на момент обращения в суд с иском заявлением о государственной регистрации сделки с недвижимостью?

В силу п. 3 ст. 165 ГК РФ 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.

¹³ *Постановления Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.07.2012 № 17АП-6830/2012-ГК и ФАС Уральского округа от 04.12.2012 по делу № А50-2582/2012; Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.05.2012 № 17АП-4256/2012-ГК; ФАС Уральского округа от 23.08.2012 № Ф09-7366/12 по делу № А50-25794/11; решение Арбитражного суда Пермского края от 20.11.2012 и постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.02.2013 № 17АП-15375/2012-ГК по делу № А50-16107/2012; решение Арбитражного суда Пермского края от 17.09.2012 и постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.11.2012 № 17АП-12306/2012-ГК по делу № А50-11619/2012.*

Нередко в основании иска о понуждении к государственной регистрации лежит только договор. В подобных случаях суд, как правило, требует представить документы, идентифицирующие объект недвижимости (технический и/или кадастровый паспорт).

Правомерно ли вынесение решения об удовлетворении исковых требований при отсутствии указанных документов?

Докладчик по данному вопросу — судья Н.Г. Беляева, отвечая на данный вопрос, отметила, что из содержания п. 3 ст. 165 ГК РФ следует, что для принятия судом решения о регистрации сделки истцу необходимо доказать, во-первых, то обстоятельство, что спорная сделка подлежит обязательной государственной регистрации, а во-вторых, доказать факт уклонения ответчика от проведения такой регистрации.

Если указанные обстоятельства доказаны, но при этом у истца отсутствуют какие-либо документы, в частности позволяющие идентифицировать спорный объект, последний может воспользоваться положениями ст. 66 АПК РФ об истребовании доказательств.

Если представленные в дело доказательства позволяют суду однозначно идентифицировать спорный объект, заявленное требование подлежит удовлетворению. В противном случае, если стороны не смогли представить документы, позволяющие суду идентифицировать объект недвижимости (ст. 65 АПК РФ), требование о регистрации сделки не может быть удовлетворено.