

## **Обзор оснований отмен судебных актов по спорам, связанным с защитой права собственности, рассмотренным Арбитражным судом Московской области**

**Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество может происходить лишь с использованием установленных гражданским законодательством способов защиты, применяемых с учетом характера и последствий соответствующего правонарушения.**

### **Дело № А41-12903/07**

Иск заявлен о признании недействительным зарегистрированного права хозяйственного ведения муниципального предприятия на недвижимое имущество и признании права федеральной собственности на указанное имущество.

К участию в деле привлечены третьи лица.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции, в иске отказано.

Суд кассационной инстанции отменил судебные акты в связи с неисследованностью арбитражными судами оснований исковых требований, формальной оценкой назначения спорного здания и его ведомственной принадлежности, необходимостью оценки заявления ответчика о пропуске исковой давности с учетом другого дела арбитражного суда, дело передано на новое рассмотрение.

Однако кассационный суд признал, что апелляционный суд правомерно отказал в удовлетворении требования о признании недействительным зарегистрированного права хозяйственного ведения, он исходил из того, что защита права осуществляется в соответствии со ст. 12 ГК РФ, которая не предусматривает такого способа защиты гражданских прав, как признание недействительным зарегистрированного права.

Аналогичная правовая позиция изложена в Постановлении Президиума ВАС РФ от 28.04.2009 № 15148/08.

Обсудив доводы кассационной жалобы, судебная коллегия пришла к выводу о том, что оснований для отмены постановления с передачей дела на новое рассмотрение не имеется, так же как и для вынесения нового судебного акта в пределах полномочий арбитражного суда кассационной инстанции или оставления решения арбитражного суда первой инстанции в силе, в связи с чем кассационная жалоба отклоняется.

**Право собственности на новую вещь приобретается лишь в том случае, если эта вещь создана с соблюдением закона и иных правовых актов.**

#### **Дело № А41-7108/08**

Иск заявлен о признании права собственности на недвижимое имущество.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, привлечено Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Московской области (далее — ТУ ФАУГИ по МО).

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены.

Апелляционная инстанция отменила решение суда первой инстанции на основании того, что судом первой инстанции были нарушены нормы материального и процессуального права (п. 4 ч. 1 ст. 270 АПК РФ)

Из материалов дела следует, что истец обратился с требованием о признании права собственности на не введенное в эксплуатацию одноэтажное нежилое здание.

В соответствии с п. 1 ст. 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Порядок создания объекта капитального строительства может считаться соблюденным только после выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В соответствии с ч. 1 ст. 55 ГК РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

-----

Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в ч. 3 ст. 55 ГрК РФ, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа (ч. 5 ст. 55 ГрК РФ).

Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке (ч. 8 ст. 55 ГрК РФ). Из дела следует, что в порядке ст. 55 этого Кодекса спорный объект в эксплуатацию не вводился. С заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию истец не обращался.

Таким образом, порядок создания объекта капитального строительства (п. 1 ст. 218 ГК РФ, гл. 6 ГрК РФ) не соблюден, в связи с чем у суда отсутствовали основания для удовлетворения иска, заявленного в соответствии с п. 1 ст. 218 ГК РФ.

Истец не лишен возможности обратиться с заявлением в компетентный орган местного самоуправления для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и в случае отказа защитить свои права в суде на основании ч. 8 ст. 55 ГрК РФ.

При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции не может считать права истца нарушенными.

Нарушение прав и законных интересов является обязательным условием для удовлетворения иска (ст. 4 АПК РФ).

Кассационная инстанция в удовлетворении иска отказала.

**Заинтересованное лицо должно указать, в чем конкретно заключается нарушение его прав, и сослаться на закрепленную или санкционированную законом правоохранительную меру, посредством которой оно просит воздействовать на правонарушителя.**

#### **Дело № А41-22493/08**

Иск заявлен акционерным обществом к Министерству связи о признании права собственности на объекты недвижимого имущества, которые были созданы правопродшественником АО, а также обязанности регистрирующего органа зарегистрировать право собственности на спорные объекты недвижимости.

В ходе рассмотрения дела в суде первой инстанции к участию в деле в качестве второго ответчика привлечена администрация муниципального района.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены в полном объеме.

Не согласившись с данным судебным актом в части обязанности регистрирующего органа зарегистрировать право собственности истца на спорные объекты недвижимости, Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области обратилось в арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой.

Выслушав объяснения представителей истца и третьего лица, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, арбитражный апелляционный суд считает, что решение суда первой инстанции в обжалуемой части подлежит отмене.

В силу норм, содержащихся в главе 24 АПК РФ, арбитражный суд может обязать государственный орган совершить определенные действия в случае признания его решений либо действий (бездействия) незаконными и нарушающими права заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Предъявляя требование об обязанности регистрирующего органа зарегистрировать право собственности АО на спорные объекты недвижимости, общество не обжалует ни решения, ни действия (бездействие) регистрирующего органа, не ссылается на факт нарушения регистрирующим органом каких-либо прав и законных интересов общества, а также не приводит каких-либо обстоятельств в обоснование данного требования.

Доказательств возникновения между акционерным обществом и регистрирующим органом отношений, связанных с государственной регистрацией прав на указанные выше объекты, в материалах дела не имеется.

Факт признания в судебном порядке права собственности на недвижимое имущество сам по себе не является основанием для применения к регистрирующему органу мер принудительного воздействия в виде обязанности осуществить регистрационные действия.

Согласно п. 1 ст. 28 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Федеральный закон № 122-ФЗ) права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации на общих основаниях.

В соответствии со ст. 16 вышеназванного Федерального закона государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя.

Учитывая изложенное выше, требование АО об обязанности УФРС зарегистрировать право собственности названного общества на указанные выше объекты является необоснованным.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменено в части обязанности Управления Федеральной регистрационной службы зарегистрировать право собственности акционерного общества на спорные объекты недвижимости.

В остальной части решение суда первой инстанции оставить без изменения.

**Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права (п. 1 ст. 2 Федерального закона № 122-ФЗ)**

**Дело № А41-4993/09**

Иск заявлен о признании права собственности на недвижимое имущество. К участию в деле было привлечено третье лицо.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение отменено, в иске отказано.

Из материалов дела видно, что между обществом и военным ведомством был заключен договор долевого участия, предметом которого является строительство недвижимого имущества. Одним из условий данного договора является раздел имущества в объеме фактически вложенных средств. Стороны подписали дополнительное соглашение к договору, которым внесли изменения по разделу долей спорного имущества.

Между истцом (общество) и ответчиком (военное ведомство) был подписан акт исполнения обязательств и приема-передачи недвижимого имущества. Данный акт является основанием для оформления истцом права собственности на спорное имущество.

Апелляционный суд установил, что спора о праве собственности на нежилые помещения нет, а вопрос о государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество предметом спора не является.

В деле отсутствуют документы, обязательные при рассмотрении споров о государственной регистрации прав на недвижимое имущество при уклонении одной из сторон от регистрации права, и такого требования не заявлялось.

При таких обстоятельствах у суда отсутствуют основания для восстановления прав истца путем признания за ним права собственности на спорное имущество.

**Дело № А41- 21571/07**

Иск заявлен о признании недействительным зарегистрированного права собственности, признании права федеральной собственности.

В суд по подсудности было передано дело по иску ФГУП к Управлению имуществом и ООО о признании права федеральной собственности на нежилые помещения, признании недействительным зарегистрированного права собственности ООО. К участию в деле привлечены третьи лица.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением кассационного суда ранее вынесенные судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

В ходе повторного рассмотрения дела в суде первой инстанции ФГУП уточнило искимые требования и просило суд: признать недействительным зарегистрированное право собственности общества на нежилые помещения; признать право федеральной собственности на указанное недвижимое имущество.

Исковые требования мотивированы тем, что спорное имущество относится к федеральной собственности, в силу чего не подлежало передаче в собственность муниципального образования, а также не могло быть отчуждено в пользу коммерческой организации.

Решением суда первой инстанции искимые требования удовлетворены.

Не согласившись с данным судебным актом, общество обратилось в апелляционный суд.

Апелляционный суд считает, что решение суда первой инстанции в части признания недействительным зарегистрированного права общества на спорные объекты недвижимости подлежит отмене в силу следующих обстоятельств.

ГК РФ закреплена судебная защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов. Также согласно абз. 2 п. 1 ст. 2 Федерального закона № 122-ФЗ государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Апелляционный суд считает, что признание недействительным зарегистрированного права не может рассматриваться как самостоятельный способ защиты гражданских прав, поскольку в качестве такового ни в ГК РФ, ни в Федеральном законе № 122-ФЗ о государственной регистрации, ни в иных законах не предусмотрен.

Данная позиция отражает сложившуюся судебную практику при рассмотрении аналогичных споров, что нашло отражение в постановлениях Президиума ВАС РФ и кассационного суда.

Учитывая вышеизложенное, апелляционный суд постановил: решение суда первой инстанции отменить в части (п. 4 ч. 1 ст. 270 АПК РФ), в остальной части решение оставить без изменения.

**Право собственности как вещное право защищается вещным иском, и условием предъявления такого иска является отсутствие обязательственных отношений между истцом и ответчиком, т.е. стороны спора не должны иметь иной связи, кроме самой вещи.**

**Дело № А41-22493/08**

В суд поступило заявление закрытого акционерного общества к Министерству связи и массовых коммуникаций и администрации муниципального района о признании права собственности на объекты недвижимости и обязанности зарегистрировать право (третье лицо — Управление Федеральной регистрационной службы).

Решением суда исковые требования удовлетворены в полном объеме.

Исследовав материалы дела, арбитражный апелляционный суд считает, что решение суда первой инстанции подлежит отмене.

Исковые требования мотивированы тем, что спорное имущество в составе иного имущества было реорганизовано и передано истцу.

В силу норм, содержащихся в главе 24 АПК РФ, арбитражный суд может обязать государственный орган совершить определенные действия в случае признания его решений либо действий (бездействия) регистрирующего органа незаконными и нарушающими права заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, однако истец не ссылается на факт нарушения последним каких-либо прав и законных интересов общества, а также не приводит каких-либо обстоятельств в обоснование данного требования.

Доказательств возникновения между обществом и УФРС отношений, связанных с государственной регистрацией прав на указанное выше имущество, в материалах дела не имеется.

Факт признания в судебном порядке права собственности на недвижимое имущество сам по себе не является основанием для применения к регистрирующему органу мер принудительного воздействия в виде обязанности осуществить регистрационные действия.

Учитывая изложенное выше, требование общества об обязанности УФРС зарегистрировать право собственности названного общества является необоснованным.

**Заявляя требование о признании права собственности на спорное имущество, истец обязан доказать, что у него это право возникло по основаниям, предусмотренным законом.**

#### **Дело № А41-4556/09**

В арбитражный суд обратилось общество с ограниченной ответственностью с иском к открытому акционерному обществу об обязанности осуществить государственную регистрацию права собственности.

Решением арбитражного суда исковые требования удовлетворены.

Исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела доказательства, арбитражный апелляционный суд находит решение суда первой инстанции подлежащим отмене.

Из материалов дела следует, что между ОАО и ООО был заключен договор аренды спорного недвижимого имущества с правом выкупа.

В течение срока аренды истец за свой счет осуществлял сбор и подготовку необходимых документов и совершал все необходимые действия для государственной регистрации прав на переданное в аренду имущество за ответчиком. Ответчик для государственной регистрации прав передал имеющиеся у него документы истцу.

Признавая за истцом право собственности, суд не учел следующее.

Заявляя требование о признании права собственности на спорное имущество, истец обязан доказать, что у него это право возникло по основаниям, предусмотренным законом, в настоящем случае — на основании договора аренды с правом выкупа.

Так, в соответствии со ст. 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Пунктом 2 ст. 13 Федерального закона № 122-ФЗ предусмотрено, что государственная регистрация перехода права на объект недвижимого имущества или сделки с объектом недвижимого имущества возможна при условии наличия государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В материалах дела отсутствуют доказательства регистрации ранее возникших прав ответчика на спорные объекты недвижимости.



При таких обстоятельствах отсутствует необходимая совокупность юридических фактов (юридический состав) для вывода о возникновении у истца подлежащего судебной защите права собственности, в связи с чем иск не может быть удовлетворен.

**В мотивировочной части решения должны быть указаны фактические и иные обстоятельства дела, а также доказательства, на которых были основаны выводы суда об обстоятельствах дела, и доводы в пользу принятого решения, в том числе мотивы, по которым суд отверг те или иные доказательства, принял или отклонил приведенные в обоснование своих требований и возражений доводы лиц, участвующих в деле.**

#### **Дело № А41-14989/08**

Иск заявлен об устранении препятствий по использованию железнодорожного пути, примыкающего к подъездному пути необщего пользования базы истца.

Как видно из материалов дела, без уведомления истца был демонтирован стрелочный переход, причиной демонтажа оказалось неиспользование данного подъездного пути.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, исковые требования удовлетворены.

В обоснование такого решения суд сослался на требование раздела II Правил примыкания к железнодорожным путям общего пользования строящихся, новых или восстановленных железнодорожных путей общего и необщего пользования и закрытия железнодорожных путей общего пользования.

Суд кассационной инстанции отменил решение и постановление по данному делу на основании ч. 1 ст. 288 АПК РФ.

В обжалуемых актах не получили своего тщательного исследования и надлежащей правовой оценки вопросы и утверждения ответчика, имеющие значения для дела. Таким образом, судебная коллегия не может их признать законными и обоснованными, в связи с чем они подлежат отмене.