

Утверждено  
постановлением Президиума  
Арбитражного Суда  
Республики Марий Эл  
№ 04/12 от 31 января 2012 года

**Обобщение судебной практики  
по спорам о защите вещных прав на недвижимое имущество**

## **1. Общие положения**

1. В соответствии с распоряжением председателя Арбитражного суда Республики Марий Эл № 9 от 26.01.2011 судьями Коноваловым И.М., Лежниным В.В., помощниками судьи Петуховой А.В., Дудник Е.Р., Бахтиной М.В., секретарем судебного заседания Басовой М.А. проведены обобщение и анализ практики рассмотрения споров по спорам о защите вещных прав на недвижимое имущество.

2. В обобщении проанализированы следующие категории дел:

- споры об истребовании имущества из чужого незаконного владения;
- споры об устранении нарушений, не связанных с лишением владения;
- споры о признании права собственности;
- споры об оспаривании отказа в государственной регистрации перехода права собственности.

3. При составлении обобщения использованы постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ, федеральных арбитражных судов округов, решения Арбитражного суда Республики Марий Эл за период 2010 – 2011 годы.

## 2. Практика Высшего Арбитражного Суда РФ

### 2.1. Споры об истребовании имущества из чужого незаконного владения

1. Течение срока **исковой давности** по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения началось с момента выбытия имущества из владения собственника, а не с момента его отчуждения предпринимателю **предыдущим фактическим владельцем**, так как именно с этого момента законный владелец должен был узнать о том, что имущество выбыло из его владения при отсутствии правовых оснований (на основании передаточного акта, который не является сделкой, достаточной для возникновения права собственности на объект недвижимости). При смене конкурсного управляющего должника срок истребования незаконно отчужденного должником имущества в целях возврата его в конкурсную массу не начинает течь заново (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 мая 2011 года № 345/11 по делу Арбитражного суда Республики Марий Эл).

2. При **смене владельца** имущества срок исковой давности на защиту права собственника, не реализовавшего своевременно право на судебную защиту, не начинает течь заново.

Кроме того, на Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом **возложены обязанности по контролю за использованием и сохранностью находящегося в государственной собственности имущества**, для надлежащего осуществления этих обязанностей государственный орган наделен различными контрольными полномочиями, он имеет возможность в пределах **срока исковой давности** получить сведения о государственной регистрации прав на спорный объект недвижимости (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 октября 2011 г. № 7337/11).

3. При смене титульного собственника, не владеющего имуществом, исковая давность на истребование этого имущества не начинает течь заново. Поэтому по виндикационному требованию применительно к пункту 1 статьи 200 Гражданского кодекса РФ срок исковой давности должен исчисляться с момента, когда не последующий собственник, а **предыдущий собственник имущества должен была узнать о нарушении права**.

(Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 5 апреля 2011 года № 12833/10).

4. **Изменение внешних границ земельного участка и помещений**, истребуемых в порядке статьи 301 ГК РФ, не является основанием для отказа в иске по мотиву прекращения существования объектов, являющихся предметом иска, так как изменение границ помещений путем их объединения не означает невозможности восстановления помещений в прежнем виде.

При образовании новых земельных участков прежний участок как природный объект не исчезает, меняется только описание его границ, этот факт не препятствует восстановлению участка в прежних границах **с присвоением соответствующего кадастрового номера** (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 сентября 2011 г. № 3413/11).

5. Не исключается **право того, кто считает себя собственником**, оспорить сделки с имуществом, совершенные сторонними лицами. Однако если такие объекты из владения собственника выбыли, их возврат из незаконного владения возможен **лишь путем удовлетворения виндикационного иска**, а не требований о применении реституции по сделкам, стороной которых истец не является (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 5 апреля 2011 г. № 15278/10).

6. Государственная регистрация права собственности на недвижимость **за последним приобретателем на основании ничтожной сделки** не препятствует собственнику, у которого право собственности в силу закона возникло до введения государственной регистрации, заявить виндикационный иск об истребовании из чужого незаконного владения имущества, выбывшего из его владения помимо воли в частную собственность другого лица.

Ответчик не является добросовестным приобретателем, поскольку приобрел имущество у продавца, не имевшего права собственности на него, что было установлено судом по другому спору и должно было быть ему известно **в связи с размещением судебного акта ВАС РФ на официальном сайте**. С учетом этого юридические лица, которые по цепочке сделок купили недвижимость, не могли не знать о судебных тяжбах. Поэтому они **не могут считаться добросовестными приобретателями** (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 5 апреля 2011 года № 15293/10).

7. Поскольку общество как предыдущий собственник исчерпало процессуальные возможности для заявления требования о виндикации спорного имущества (общество обращалось в арбитражный суд с таким же иском к этому же ответчику, однако отказалось от иска и отказ принят судом), его **сингулярный правопреемник** по сделке купли-продажи не может вновь обратиться в суд с тем же иском (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 июля 2011 г. № 1689/11).

8. В иске о признании права собственности и об истребовании имущества из незаконного владения отказано правомерно, так как **отсутствовали основания для признания недействительной сделки по внесению имущества в качестве вноса в уставный капитал общества последнего**. Приобретатель имущества признан законным владельцем. Срок исковой давности пропущен (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ 21 сентября 2010 г. № 2333/09).

9. С момента начала реализации гражданами права на приватизацию жилья, предусмотренного Законом РСФСР от 04.07.1991 N 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РСФСР», **жилой дом, в котором была приватизирована хотя бы одна квартира (комната), утрачивал статус объекта, находящегося исключительно в муниципальной собственности.**

Поэтому правовой режим подвальных помещений, как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности нескольких собственников помещений в таких жилых домах, должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме.

Если по состоянию на указанный момент подвальные помещения жилого дома были предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, и **не использовались фактически в качестве общего имущества домовладельцами**, то право общей долевой собственности домовладельцев на эти помещения не возникло. Остальные подвальные помещения, не выделенные для целей самостоятельного использования, перешли в общую долевую собственность домовладельцев как **общее имущество дома** (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 2 марта 2010 г. № 13391/09).

10. Иск об истребовании из незаконного владения нежилого помещения удовлетворен правомерно, так как **корпоративные решения участниками общества в действительности не принимались**, свою волю на выбытие имущества из владения общества ни участники, ни органы юридического лица не выражали, выбытие имущества произошло помимо воли общества, в результате противоправных действий иных лиц (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 2 июня 2009 г. № 2417/09).

11. Вопрос о праве собственности на недвижимое имущество, приобретенное у лица, не имеющего права его отчуждать, может быть разрешен **только при рассмотрении виндикационного иска** (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 4 сентября 2007 г. № 3039/07).

12. Дело об истребовании недвижимого имущества в освобожденном виде из чужого незаконного владения направлено на новое рассмотрение, так как судами неправильно определено начало течения срока исковой давности по предъявленному к обществу виндикационному иску.

При оформлении перехода права оперативного управления на здание и управление Судебного департамента, и управление Росреестра знали, что соответствующее право переходит к последнему в условиях, когда фактическим владельцем спорного здания являлось общество.

При указанных обстоятельствах срок исковой давности по виндикационному требованию должен исчисляться с момента, когда **не управление Росреестра, а управление Судебного департамента узнало или должно**

**было узнать о нарушении права** (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 сентября 2010 г. № 4720/10).

13. Законодательство допускает такой **вид имущества, как доля в праве собственности на неделимую вещь**, поэтому при нарушении права на данный вид имущества его обладателю должна быть обеспечена защита. При этом под защитой нарушенного права имеется в виду не только возможность обращения в суд с виндикационным иском, но и возможность достижения в суде правового результата.

По существу, все предъявленные обществом в суд **иски независимо от их названия и юридической квалификации** судами преследовали одну материальную цель: восстановить долю в праве общей долевой собственности на конкретную вещь и вновь получать причитающиеся вследствие этого материальные выгоды. Поэтому, исходя из характера и последствий нарушения, суды правомерно рассмотрели заявленное обществом требование как **иск о восстановлении права на долю с применением по аналогии правил статей 301, 302 ГК РФ**. Возможность применения указанных правил для защиты права собственности на имущество, не относящееся в строгом смысле к вещам, признана в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.08.2006 № 1877/06, от 14.07.2009 № 5194/09, от 17.11.2009 № 11458/09 (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 9 февраля 2010 г. № 13944/09).

14. В иске акционерного общества об истребовании недвижимого имущества отказано, поскольку **признание судом недействительной регистрации юридического лица** само по себе не является основанием для того, чтобы считать ничтожными сделки этого юридического лица, совершенные им до признания его регистрации недействительной; в части требования о государственной регистрации права собственности на спорное здание дело направлено на новое рассмотрение в связи с необходимостью рассмотрения вопроса о надлежащем ответчике (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 января 2006 г. № 6623/05).

15. В иске об освобождении нежилых помещений правомерно отказано, так как при определении начала течения срока исковой давности не учтено, что при приватизации предприятия эти помещения не были включены в план приватизации, но оставались во владении ответчика. **Прежний собственник, утратив владение с момента приватизации, должен был знать о владении ответчиком имуществом без законных оснований**.

Кроме того, истец ранее заявлял требование об освобождении издательством помещений в рамках другого дела (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22 июня 2010 г. № 1106/10).

16. Признание недействительным решения общего собрания участников общества **об одобрении сделки**, равно как признание недействительной сделки, во исполнение которой имущество передано приобретателю, само по

**себе не может свидетельствовать о выбытии имущества из владения общества помимо его воли.**

Выбытие имущества из владения юридического лица является следствием не одного только юридического акта (решения собрания, договора и т.п.), но и **конкретных фактических действий того или иного лица**. Судами не дана оценка обстоятельствам фактического выбытия имущества из владения первоначального собственника. При рассмотрении вопроса о выбытии имущества помимо воли фирмы суды не учли наличие в обществе корпоративного конфликта. Между тем установление порока воли на выбытие имущества возможно лишь при определении надлежаще управомоченного лица, которое согласно учредительным документам вправе от имени юридического лица совершать действия, направленные на выбытие имущества из его владения.

**Приобретение имущества по цене, значительно ниже рыночной**, то есть явно несоразмерной действительной стоимости этого имущества, может свидетельствовать о **недобросовестности приобретателя** (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 18 декабря 2007 г. № 10665/07).

17. В удовлетворении требований о признании права собственности на нежилое здание и истребовании его из незаконного владения отказано, так как ответчик приобрел право собственности на спорный объект недвижимости по **основаниям, предусмотренным статьями 223, 302 Гражданского кодекса РФ**, и в связи с вступлением в законную силу соответствующих судебных актов (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 декабря 2007 г. № 9836/07).

## 2.2. Споры об устранении нарушений, не связанных с лишением владения

1. Согласно статье 304 Гражданского кодекса РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Обращаясь с иском, основанным на указанной норме права, **истец должен доказать противоправность действий лица, к которому этот иск предъявлен.**

Судебный акт по делу о нечинении истцу, как собственнику здания, препятствий в пользовании им путем обяания ответчиков обеспечить **беспрепятственный доступ** в здание работников истца и подрядных организаций, с которыми он имеет договоры на ремонтные работы, обслуживание или эксплуатацию данного объекта, отменен в связи с отсутствием оснований для признания действий ответчиков по ограничению допуска истца в спорное здание противоправными (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 ноября 2008 г. № 8609/08).

2. В силу статьи 622 ГК РФ при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю земельный участок в состоянии, в котором он его получил. Если на земельном участке находится временное строение, не являющееся недвижимостью и не принадлежащее арендатору, то собственник земельного участка вправе заявить негаторный иск по статье 304 ГК РФ **о демонтаже строения** (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июня 2010 г. № 11614/09).



### 2.3. Споры о признании права собственности

1. Продажа всего земельного участка, на котором в числе прочего располагаются объекты недвижимости, находящиеся **в собственности другого лица**, нарушает исключительное право последнего на получение в собственность или аренду земельного участка, занятого принадлежащим ему недвижимым имуществом. Соответствующие нарушения сохраняются и при переходе права собственности на объекты недвижимости от этого лица к другим участникам гражданского оборота, которые также могут претендовать на получение причитающихся им земельных участков на том или ином вещном либо обязательственном праве.

В случае если указанные лица намерены заключить договор аренды в отношении причитающихся им земельных участков, они **вправе ставить вопрос о недействительности договора купли-продажи земельного участка**, который заключен органами государственной власти или местного самоуправления с одним из таких собственников.

При делимости земельного участка требование о признании недействительным договора купли-продажи может быть заявлено лишь в отношении **части сделки**, соответствующей площади участков, на которые вправе рассчитывать лица, обратившиеся в суд за защитой своего права. Определение такой части производится посредством установления площади земельного участка, необходимого для использования объекта недвижимости истцов, по результатам проведения процедуры межевания.

Поскольку иск об установлении права общей долевой собственности в подобных спорах направлен на защиту прав собственников, объекты недвижимости которых находятся на чужом земельном участке, на требование этих лиц об установлении общей долевой собственности **срок исковой давности не распространяется** (статьи 208, 304 ГК РФ).

В ситуациях, когда земельный участок является делимым, иск об установлении общей долевой собственности может быть **совмещен с требованием о выделе из него отдельных земельных участков**, необходимых для размещения и эксплуатации объектов недвижимости, принадлежащих разным лицам. При наличии между собственниками недвижимости спора о площадях и границах вновь образуемых земельных участков суд вправе применительно к положениям статьи 82 АПК РФ **назначить проведение кадастровых работ**. Разногласия сторон, относящиеся к характеристикам участков, в подобных ситуациях разрешаются судом на основании результатов проведенных по его определению кадастровых работ исходя из сформировавшегося порядка пользования земельным участком, требований земельного и градостроительного законодательства, поведения сторон, а также имеющихся между ними соглашений, соображений разумности и справедливости (пункт 7 статьи 36 ЗК РФ) (Постановление Президиума ВАС РФ от 6 сентября 2011 г. № 3771/11).

2. **Право общей долевой собственности** на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в ЕГРП. Если на такое имущество все же зарегистрировано право индивидуальной собственности, остальные собственники могут потребовать **признать за ними право общей долевой собственности**. Суд рассматривает этот иск **по аналогии** с требованием собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (Постановление Президиума ВАС РФ от 27 июля 2011 г. № 1457/11).

3. Право муниципальной собственности на спорный участок основано на норме федерального закона, но не может быть зарегистрировано из-за того, что уже имеется зарегистрированное право Российской Федерации. С учетом этого **муниципальный орган вправе защищать свои права, предъявив иск о признании права**. 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. № 2178/11).

4. Иск в части признания недействительным зарегистрированного права собственности на нежилые помещения, о признании права собственности удовлетворен правомерно, так как спорные помещения фактически находятся в непрерывном владении истца, из его владения по ничтожным сделкам не выбывали, в связи с чем **к иску о признании права собственности на это имущество применимы положения ст. 208 ГК РФ** (Постановление Президиума ВАС РФ от 21 сентября 2010 г. № 6436/09).

5. В иске в части признания права собственности на здания отказано, так как истцом избран **ненадлежащий способ защиты нарушенного права**, поскольку в случаях, когда право собственности на одно и то же недвижимое имущество зарегистрировано за разными лицами, оспаривание зарегистрированного права осуществляется посредством **иска о признании права отсутствующим** (Постановление Президиума ВАС РФ от 20 октября 2010 г. № 7214/10).

6. Поскольку общество, созданное путем преобразования государственного предприятия, не доказало, что оно в процессе приватизации государственного имущества этого предприятия приобрело в собственность объекты недвижимого имущества, построенные до приватизации, суд неправомочно применил по возникшему спору **статью 218 ГК РФ и признал за обществом право собственности на спорные объекты** (Постановление Президиума ВАС РФ от 16 июня 2009 г. № 2173/09).

7. В удовлетворении иска о признании права общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного жилого дома отказано правомерно, поскольку **товарищество не является надлежащим лицом, имеющим право на обращение в суд с данным иском**, так как в материалы дела не представлены доказательства, подтверждающие передачу ему собственниками помещений такого права, в частности, на основании решения общего собрания членов товарищества (Постановление Президиума ВАС РФ от 13 октября 2009 г. № 7319/09).

8. В иске о признании права собственности г. Москвы на нежилые помещения и недействительным зарегистрированного права собственности на указанные нежилые помещения отказано правомерно, так как истцом избран **ненадлежащий способ защиты нарушенных прав**, поскольку вопрос о праве собственности на спорное имущество мог быть разрешен только путем предъявления **виндикационного иска** в порядке, предусмотренном статьями 223, 302 ГК РФ (Постановление Президиума ВАС РФ от 5 октября 2010 г. № 5740/09).

9. **Иск** о признании права как способ правовой защиты, выбранный обществом в качестве **владеющего собственника**, следует признать правильным. На требования собственника об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения, исковая давность не распространяется в силу положений статей 208 и 304 Кодекса.

При указанных обстоятельствах сделки дарения и купли-продажи земельных долей признаны ничтожными.

Исковое требование о признании права на земельные участки и земельные доли удовлетворено правомерно, поскольку **уставный капитал правопродшественника истца был сформирован за счет земельных долей его учредителей** (Постановление Президиума ВАС РФ от 2 июня 2009 г. № 2147/09).

10. Иск о признании **права собственности РФ** на нежилые помещения удовлетворен, поскольку включение спорных помещений в план приватизации государственного предприятия, их приватизация и последующая регистрация обществом права собственности на них совершены в нарушение закона, а потому не повлекли прекращения права собственности Российской Федерации на эти помещения (Постановление Президиума ВАС РФ от 29.09.2009 № 6478/09 по делу № А35-3227/08-С12).

11. Иск о признании права собственности на недвижимое имущество удовлетворен, так как **ответчик уклоняется от регистрации за собой права собственности на недвижимое имущество**, по месту государственной регистрации не находится (Постановление Президиума ВАС РФ от 10 марта 2009 г. № 13940/08).

## 2.4. Споры об оспаривании отказа в государственной регистрации перехода права собственности

1. Отсутствие государственной регистрации права собственности продавца на недвижимость на дату заключения договора купли-продажи **само по себе не влияет на действительность такого договора** как основания возникновения соответствующего обязательства. Стороны договора купли-продажи недвижимости вправе обратиться в регистрирующий орган за государственной регистрацией перехода права собственности к покупателю после оформления данного права за продавцом в установленном законом порядке. При этом **право собственности покупателя** на объект недвижимости согласно статье 223 Гражданского кодекса РФ возникает с момента его государственной регистрации.

В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд, исходя из пункта 3 статьи 551 Гражданского кодекса РФ, по требованию другой стороны вправе вынести **решение о государственной регистрации перехода права собственности**. При указанных обстоятельствах государственная регистрация перехода права собственности производится на основании решения суда.

Названная норма права применяется по аналогии и тогда, когда обязанность продавца недвижимости (юридического лица) по участию в государственной регистрации перехода права собственности **не может быть исполнена по причине его ликвидации**.

Таким образом, решение о государственной регистрации перехода права собственности по сделке может быть принято как по делу об оспаривании отказа регистрирующего органа в осуществлении этой государственной регистрации, так и **по результатам рассмотрения требований, заявленных к регистрирующему органу по правилам искового производства** (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 сентября 2009 г. № 1395/09).

2. Договором продажи недвижимости может предусматриваться, что переход права собственности не зависит от исполнения обязанности продавца передать соответствующий объект. В этом случае сохранение продавцом владения имуществом не является препятствием для того, чтобы удовлетворить иск покупателя о государственной регистрации перехода права. С учетом этого стороны могут договориться **о передаче недвижимости после государственной регистрации перехода права собственности на нее**. Соответственно, у регистрирующего органа в данной ситуации нет права требовать подтверждения такой передачи для целей госрегистрации (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 20 сентября 2011 г. № 5785/11).

3. Заложенное имущество может быть отчуждено залогодателем другому лицу, в т. ч. путем продажи, **лишь с согласия залогодержателя**. Разделение предмета залога на части не означает его гибель, банк выразил согласие на раздел помещения при условии сохранения залога. Обременение права собственности залогом было зарегистрировано. Это свидетельствует об изменении предмета договора залога, а не о прекращении права залога. С учетом этого регистрирующий орган правомерно приостановил регистрацию из-за отсутствия согласия залогодержателя, а затем отказал в ее проведении (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12 июля 2011 г. № 902/11).

4. Обращение в 2009 году с иском о государственной регистрации перехода права собственности на комплекс сооружений как возникшего из договора **с организацией, признанной банкротом и уже исключенной из реестра юридических лиц**, представляет собой **злоупотребление правом**, недопустимое в силу статьи 10 Гражданского кодекса, что влечет отказ в иске, поскольку проверить обстоятельства получения (выбытия) комплекса сооружений обществом, установить причины, по которым оно не зарегистрировало права на сооружения, в том числе в период банкротства, после ликвидации указанного общества невозможно, о чем истец не мог не знать.

При рассмотрении дела истец не ссылался на наличие каких-либо обстоятельств, препятствовавших ему предъявить иск из договора купли-продажи 2004 года до ликвидации общества (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 4 октября 2011 г. № 6325/11).

## **2. Практика федеральных арбитражных судов округов**

### **2.1. Споры об истребовании имущества из чужого незаконного владения**

**1. Собственник вправе истребовать свое имущество от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении. Иск об истребовании имущества, предъявленный к лицу, у которого данное имущество к моменту рассмотрения дела в суде отсутствует, не может быть удовлетворен.**

Муниципальное унитарное предприятие обратилось в арбитражный суд с иском к администрации городского округа об истребовании из чужого незаконного владения объектов недвижимого имущества.

Арбитражным судом установлено, что истребуемое имущество передано ответчиком *по договору аренды третьему лицу*. В связи с тем, что на момент разрешения судебного спора объекты не находились во владении администрации, она была признана ненадлежащим ответчиком по спору и в удовлетворении иска было отказано.

Арбитражный суд кассационной инстанции оставил судебное решение в силе и указал, что в силу положений постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» материально-правовыми условиями удовлетворения виндикационного иска являются: принадлежность имущества лицу, утратившему владение им, на праве собственности или на ином законном основании в соответствии со статьей 305 ГК РФ; утрата собственником (титულным владельцем) владения индивидуально-определенной вещью; сохранение вещи в натуре; известность фактического владельца вещи; незаконность, по мнению собственника (титулного владельца), владения вещью фактическим владельцем; отсутствие каких-либо договорных или иных относительных правоотношений между собственником (титулным владельцем) и фактическим владельцем в отношении спорного имущества.

(Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 03.02.2011 по делу №А31-5299/2010).

**2. Недоказанность наличия у истца права собственности на истребуемое помещение является основанием для отказа в удовлетворении иска об обязанности ответчика вернуть истцу из незаконного владения недвижимое имущество.**

(Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 10.03.2011 по делу №А43-18145/2010, постановление ФАС Северо-Западного округа от 27.07.2010 по делу № А05-13552/2009).

**3. Владение имуществом на основании договора аренды, заключенного с собственником имущества, независимо от наличия или отсутствия согласия предприятия (учреждения), за которым здание закреплено на вещном праве, является незаконным.**

Муниципальное предприятие обратилось с иском к обществу об обязанности освободить и передать нежилое помещение, находящееся в собственности муниципального образования и принадлежащее истцу на праве хозяйственного ведения.

Ответчику помещение было передано органом местного самоуправления по договору аренды.

Суды пришли к выводу *о ничтожности договора аренды* нежилого помещения, поскольку согласно пункту 1 статьи 295 ГК РФ и с учетом положения пункта 40 совместного постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением Гражданского кодекса РФ» собственник не наделен правом изымать, передавать в аренду либо иным образом распоряжаться имуществом, находящимся в хозяйственном ведении муниципального предприятия.

Учитывая, что за предприятием зарегистрировано право хозяйственного ведения на спорное помещение, а общество владеет спорным помещением без законных оснований, виндикационный иск к ответчику был удовлетворен.

(Постановление ФАС Северо-Западного округа от 22.09.2010 по делу №А66-12203/2009, аналогичный вывод содержится в постановлении ФАС Северо-Западного округа от 20.01.2011 по делу № А56-40555/2009).

**4. После передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем этого имущества и имеет право на защиту своего владения путем предъявления виндикационного иска.**

Приобретатель не может быть признан добросовестным, если на момент совершения сделки по приобретению имущества в ЕГРП имелась отметка о судебном споре в отношении этого имущества.

(Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 22.11.2010 по делу №А11-13868/2009).

**5. Собственник вправе истребовать имущество от добросовестного приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.**

Истец обратился с иском к ответчику о признании права собственности на помещение и его истребовании из незаконного владения ответчика.

Помещение первоначально было продано истцом третьему лицу, а последним – ответчику, право собственности которого на помещение было зарегистрировано.

При рассмотрении дела об оспаривании решений общих собраний общества-истца, в том числе и по вопросу избрания генерального директора, суды признали их незаконными, не порождающими никаких правовых последствий. Заключенный с ответчиком договор купли-продажи признан недействительным.

С учетом того, что корпоративные решения участниками общества в действительности не принимались, свою волю на выбытие имущества из владения общества ни участники, ни органы юридического лица не выражали, выбытие имущества признано судами произошедшим помимо воли общества, в результате противоправных действий.

А так как воля истца не была направлена на отчуждение спорного имущества, суды удовлетворили иск на основании пункта 1 статьи 302 ГК РФ, предусматривающего право собственника на истребование имущества от добросовестного приобретателя в случае, когда имущество выбыло из владения собственника помимо его воли.

(Постановления ФАС Северо-Западного округа от 20.05.2010 по делу №А56-6954/2008 от 25.04.2011 по делу № А21-2756/2007).

Спорное имущество правомерно истребовано от ответчика, так как оно было приобретено им на основании заключенного с федеральным государственным предприятием договора, признанного недействительным в связи с отсутствием у предприятия права на отчуждение федерального имущества, находящегося в казне Российской Федерации.

(Постановление ФАС Северо-Западного округа от 24.01.2011 по делу №А21-13557/2009).

**6. Собственник или иной законный владелец вправе истребовать имущество во всех случаях, если оно приобретено ответчиком безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать.**

(Постановление ФАС Северо-Западного округа от 13.10.2010 по делу №А26-11390/2009, от 07.02.2011 по делу № А44-2188/2010).

**7. Ненадлежащим способом защиты нарушенного права является требование о признании недействительным зарегистрированного права собственности, если предметом такого требования является оспаривание зарегистрированного права ответчика в отношении помещений, которые в силу закона являются общей долевой собственностью (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 01.07.2010 по делу №А28-14112/2008).**

На соединенные требования об истребовании имущества из чужого незаконного владения и о признании права общей долевой собственности распространяется общий срок исковой давности (статья 196 ГК РФ) (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 29.09.2010 по делу № А56-7305/2007).



**8.** Ответчиком по виндикационному требованию является только фактический владелец вещи, например, арендатор имущества.

(Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 14.06.2011 по делу №А43-5492/2010).

**9.** Иск о признании права, предъявленный лицом, не владеющим имуществом, не может рассматриваться как направленный на устранение нарушений прав владельца, не связанных с лишением владения, и может быть предъявлен в пределах общего трехгодичного срока исковой давности, причем с одновременной виндикацией имущества. При этом для установления факта владения, то есть обладания вещью, не имеет правового значения, законны ли основания передачи имущества во владение и пользование лица; данный вопрос может иметь значение при истребовании имущества от фактического владельца.

(Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 12.04.2011 по делу №А11-4242/2010).

**10.** В связи с тем, что истец не приобрел право собственности на объект недвижимости в силу приобретательной давности, он не имеет права виндигировать имущество от зарегистрированного собственника.

(Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 26.05.2011 по делу №А82-10409/2010).

**11.** Предметом виндикационного требования может быть только индивидуально-определенная вещь.

(Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 12.10.2011 по делу №А82-11106/2008).

**12.** Лицо не может считаться недобросовестным приобретателем, если сделки купли-продажи, на основании которых ответчик зарегистрировал право собственности на недвижимость, не признаны недействительными, и отказано в удовлетворении требования о признании недействительной государственной регистрации перехода права собственности по оспариваемым сделкам.

(Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 19.05.2011 по делу №А29-7681/2010).

## **2.2. Споры об устранении нарушений, не связанных с лишением владения**

**1. Оспаривание собственниками помещений здания права собственности на общее имущество, зарегистрированного за одним лицом, должно осуществляться путем предъявления иска о признании права общей долевой собственности, рассматриваемого как негативный иск, а в случае лишения собственников доступа в спорное помещение – иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения, соединенного с требованием о признании права общей долевой собственности.**

Муниципальное учреждение обратилось с иском к индивидуальному предпринимателю об устранении препятствий в пользовании нежилым помещением, расположенным на первом этаже дома, путем демонтажа гипсокартонной перегородки и обеспечением свободного прохода через эвакуационный выход. По его мнению, указанное помещение является общим имуществом всех собственников здания.

Арбитражный суд отказал в удовлетворении требования ввиду избрания истцом ненадлежащего способа защиты нарушенного права и указал, что в силу пункта 9 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» в связи с регистрацией права собственности на помещение за индивидуальным предпринимателем, который, как следует из материалов дела, владеет им, лишая других собственников доступа в это помещение, собственники иных помещений в здании должны обратиться в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения, соединив его с требованием о признании права общей долевой собственности.

Однако истцом ошибочно предъявлен к ответчику негативный иск.

Позиция арбитражного суда первой инстанции поддержана арбитражным судом кассационной инстанции (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 20.09.2010 по делу № А39-187/2010).

**2. Основанием для предъявления негативного иска является совершение ответчиком действий, препятствующих осуществлению законным владельцем имущества своих прав.**

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с иском к открытому акционерному обществу об обязанности устранить препятствия в осуществлении права пользования производственно-складской базой, находящейся на территории ответчика, и обеспечить истцу возможность беспрепятственно пользоваться недвижимым имуществом *путем установления порядка проезда или прохода через территорию ответчика.*

Ответчиком не доказано, что включение территории истца в охранную зону является необходимым условием обеспечения безопасного функционирования топливно-энергетического объекта. Согласно пункту 45 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда

РФ от 29.04.2010 № 10/22 иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца.

Поэтому суд обязал ответчика устранить препятствия в осуществлении истцом права пользования принадлежащей ему на праве собственности производственно-складской базой путем переноса периметра охранной системы безопасности объектов ГРЭС за пределы земельного участка (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 11.02.2011 по делу № А66-3757/2010).

По другому делу открытое акционерное общество обратилось с иском к обществу с ограниченной ответственностью о признании за истцом *права доступа к объекту производственного назначения*, расположенному на земельном участке, находящемся в собственности ответчика; об обязанности ответчика обеспечить свободный проход и проезд истца к данному объекту через контрольно-пропускной пункт ответчика; об обязанности ответчика освободить принадлежащий истцу объект.

Требования основывались на статьях 209, 301 и 304 ГК РФ.

Арбитражный суд первой инстанции пришел к выводу о том, что исковые требования по существу сводятся к требованиям установления определенного порядка пользования земельным участком, принадлежащим ответчику на праве собственности, что может быть достигнуто *путем установления сервитута*, и отказал в удовлетворении исковых требований ввиду избрания истцом ненадлежащего способа защиты нарушенного права (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 20.12.2010 по делу №А31-176/2007).

**3. Негаторный иск может быть удовлетворен при доказанности, что чинимые ответчиком препятствия носят реальный, а не мнимый характер.**

Общество с ограниченной ответственностью обратилось с иском к открытому акционерному обществу о возложении на ответчика обязанности *демонтировать своими силами и за свой счет* размещенные на крыше пристроя к нежилому помещению кабель высоковольтного напряжения, а также металлические конструкции.

Истец указал, что им как собственником здания переданы акционерному обществу в аренду только помещения здания, но не крыша, поэтому оно не имело права возводить на крыше указанные конструкции, препятствующие собственнику в пользовании помещениями здания. Кроме того, по мнению истца, конструкции не отвечают требованиям технических норм.

Ответчик пояснил, что арендодатель не исполнил договорную обязанность по энергоснабжению арендуемых помещений, поэтому он был вынужден заключить со специализированной организацией договор об осуществлении технологического присоединения временного электроснабжения арендуемых ответчиком помещений в точках присоединения, определенных техни-

ческими условиями. В рамках выполнения технических условий к договору ответчиком возведены на крыше пристроя спорные конструкции.

Арбитражный суд отказал в удовлетворении искового требования по следующим основаниям.

В силу статей 304 и 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

Между тем истец не доказал факт создания каких-либо существенных препятствий ответчиком в использовании обществом принадлежащего ему имущества, а также несоответствия установленного на крыше здания оборудования требованиям технических условий, проектной документации, безопасности и правил эксплуатации.

(Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 01.09.2010 по делу №А79-8859/2009, аналогичный вывод содержится в постановлении ФАС Волго-Вятского округа от 30.08.2010 по делу № А38-7274/2009, постановлении ФАС Северо-Западного округа от 02.07.2010 по делу №А56-13955/2009).

**4. По негативному иску обязательному доказыванию подлежит противоправность действий ответчика, препятствующих осуществлению законным владельцем своих прав в отношении принадлежащего ему имущества.**

Акционерное общество обратилось с иском об обязанности ФГУ демонтировать оборудование связи, находящееся в помещениях арендуемого им здания, которое передано учреждению от его прежнего собственника, ранее занимавшего помещения в здании. Истец считал, что оборудование связи препятствует использованию арендованного имущества.

Арбитражный суд первой инстанции отказал в удовлетворении требования исходя из следующего.

Особенности распределения обязанности доказывания по негативному иску заключаются в том, что лицо, обратившееся в суд, должно представить доказательства принадлежности ему имущества на праве собственности и совершения ответчиком действий, препятствующих осуществлению законным владельцем своих прав в отношении данного имущества. Ответчик при этом должен доказать правомерность своего поведения.

Спорное оборудование связи, находящееся в помещениях арендуемого истцом здания, размещено правомерно и его демонтаж нарушит систему технологической связи и создаст угрозу безопасности судоходства. При этом отсутствует противоправность поведения в действиях ответчиков (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 22.07.2010 по делу №А43-12460/2009).

5. Требование об устранении препятствий в пользовании нежилым помещением путем обяания ответчика закрыть дверной проем между смежными нежилыми помещениями, принадлежащими разным собственникам, не подлежит удовлетворению, так как истец при использовании своего имущества не может игнорировать обязательное соблюдение требований пожарной безопасности, а неудобства пользования истцом объектом недвижимости, не свидетельствует о негативном правонарушении.

(Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 20.09.2011 по делу № А39-3497/2010).

6. В случае, если ответчик возвел на части земельного участка, принадлежащего истцу на вещном праве, забор, и пользуется этой частью земельного участка без правоустанавливающих документов, то правообладатель вправе заявить негативный иск, на который не распространяется исковая давность.

(Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 21.11.2011 по делу № А39-5005/2010).

7. Собственник помещения вправе заявить негативное требование об обязанности освободить помещение в том случае, если ответчик пользуется им без законных оснований.

(Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 24.10.2011 по делу №А29-9477/2010).

### 2.3. Споры о признании права собственности

**1. При отсутствии доказательств наличия права собственности на имущество иск о признании права не подлежит удовлетворению.**

Истец обратился к обществу и регистрирующему органу с иском о признании права собственности на недвижимое имущество, а также об аннулировании государственной регистрации права собственности ответчика на указанные объекты.

Арбитражный суд установил, что спорное имущество передано правопреемником истца по передаточному акту *в уставный капитал ответчика*, который впоследствии зарегистрировал право собственности на здания.

Истец утверждал, что он является собственником имущества, так как оно ответчику не передавалось.

Между тем в соответствии с пунктом 3 статьи 213 и пунктом 2 статьи 223 ГК РФ ответчик признан собственником имущества, переданного ему в качестве вклада его учредителем, так как истец не представил доказательств недействительности сделки по передаче спорных объектов в уставный капитал ответчика. С учетом недостоверности документов, послуживших основанием для государственной регистрации права собственности за ответчиком, в удовлетворении требований было отказано.

Арбитражный суд кассационной инстанции указал, что истец как невладеющий собственник спорного имущества должен был обратиться в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 10.03.2011 по делу №А82-4277/2010).

**2. Отказ зарегистрировать переход права собственности в связи с ликвидацией продавца может быть признан незаконным, только если единственным препятствием для регистрации перехода является отсутствие заявления продавца.**

Общество с ограниченной ответственностью обратилось с иском к администрации муниципального образования о признании права собственности на железнодорожный тупик и о регистрации перехода права собственности на спорный объект. Исковое заявление мотивировано тем, что объект недвижимого имущества был приобретен по договору купли-продажи у организации, признанной впоследствии *банкротом и ликвидированной*. В связи с отсутствием заявления от продавца регистрирующий орган отказал покупателю в регистрации перехода права собственности на объект.

Арбитражный суд указал, что в случае ликвидации продавца покупатель, которому было передано владение во исполнение договора купли-продажи, вправе обратиться за регистрацией перехода права собственности, а отказ государственного регистратора зарегистрировать переход права собственности в связи с отсутствием заявления продавца может быть обжалован в суд *по правилам главы 24 АПК РФ*.

Если единственным препятствием для регистрации перехода права собственности к покупателю является отсутствие продавца, суд удовлетворяет соответствующее требование покупателя и *в резолютивной части решения обязывает государственного регистратора совершить действия по государственной регистрации перехода права собственности*.

Учитывая, что общество не обжаловало отказ регистрирующего органа в осуществлении регистрационных действий, а также отсутствие доказательств наличия спора о праве между истцом и ответчиком, суд признал требование о признании права собственности *ненадлежащим способом защиты права* и отказал в его удовлетворении.

В удовлетворении требования о государственной регистрации перехода права собственности также было отказано ввиду недоказанности наличия у продавца права собственности на спорное имущество, а также недействительности договора купли - продажи, совершенного с нарушением требований Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 09.03.2011 по делу № А29-4238/2010).

**3. До осуществления государственной регистрации незавершенного строительством объекта признание за инвестором права собственности на долю в праве собственности на объект невозможно.**

(Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 27.08.2010 по делу №А82-549/2010).

**4. Законодательством не предусмотрен такой способ защиты права, как признание недействительным зарегистрированного права собственности. Оспариванию подлежит основание государственной регистрации права.**

**Сделка по передаче имущества в качестве вклада в уставный (складочный) капитал является возмездной, так как в результате внесения вклада лицо приобретает права участника хозяйственного общества (товарищества).**

Общество с ограниченной ответственностью заключило договор купли-продажи нежилых помещений с другой организацией. Имущество на основании указанного договора передано в уставный капитал другой организации и право собственности на него зарегистрировано за покупателем после выхода одного из участников общества из его состава.

Бывший участник общества посчитал сделку противоречащей статьям 218 и 575 Гражданского кодекса РФ и статье 17 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» ввиду её безвозмездности и обратился в суд к сторонам сделки с иском о признании недействительной государственной регистрации права собственности покупателя на нежилые помещения.

Арбитражный суд отказал в удовлетворении требования, указав на неверность избранного способа защиты нарушенных прав.

Основанием регистрации перехода права собственности на спорное недвижимое имущество явились протокол собрания участников общества, акт приема-передачи имущества и решение участника организации-покупателя, которые в установленном законом порядке никем не оспорены и не признаны недействительными.

Довод заявителя о безвозмездности сделки по передаче имущества в уставный капитал юридического лица признан судом несостоятельным, поскольку согласно пункту 37 совместного постановления Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22, получение имущества в качестве вклада в уставный (складочный) капитал является возмездным приобретением, так как в результате внесения вклада лицо приобретает права участника хозяйственного общества (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 02.09.2010 по делу №А29-858/2010).

**5. Если право собственности на объект недвижимого имущества зарегистрировано за разными лицами, оспаривание зарегистрированного права осуществляется путем предъявления иска о признании права отсутствующим.**

(Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 03.08.2010 по делу №А43-37423/2009).

**6. Требование о признании права собственности на недвижимое имущество является ненадлежащим способом защиты нарушенного права, если такое нарушение связано с отказом зарегистрировать переход права собственности на недвижимое имущество к покупателю по причине отсутствия заявления продавца.**

Индивидуальный предприниматель - глава крестьянского (фермерского) хозяйства обратилась с иском к обществу с ограниченной ответственностью о признании права собственности на нежилое здание.

Иск мотивирован тем, что спорное здание перешло в собственность истца по договору мены, заключенному с акционерным обществом, которое ликвидировано.

Регистрационная служба отказала в регистрации права собственности, так как не были представлены в полном объеме документы, необходимые для государственной регистрации права собственности.

Основанием для обращения в арбитражный суд явился отказ в государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество. Поэтому *при фактическом отсутствии спора о праве* предприниматель не утратил возможности предъявления требования о государственной регистрации перехода права собственности на спорное здание.

Суд кассационной инстанции отметил, что судебное решение о признании права собственности не может заменить факт государственной регистрации перехода права собственности и освободить правообладателя от необходимости предоставлять в регистрирующий орган документы (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 15.06.2010 по делу №А43-5721/2009).

**7. Отнесение помещения к общему имуществу собственников квартир в многоквартирном доме связано непосредственно с назначением данного помещения, с обслуживанием иных помещений в многоквартирном доме, если такое помещение не может использоваться самостоятельно и имеет только вспомогательное назначение.**

Товарищество собственников жилья обратилось в арбитражный суд с требованием о признании права общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного жилого дома на помещения технического подполья этого дома.

Помещения внесены в реестр муниципальной собственности и учтены в составе муниципальной казны города. Право муниципальной собственности на них зарегистрировано с обременением арендой.

ТСЖ считало, что спорные помещения, представляющие по своим техническим характеристикам и назначению помещения подвального (технического) этажа, в которых имеются инженерные коммуникации, обслуживающие более одного помещения многоквартирного дома, находятся в общей долевой собственности собственников квартир многоквартирного дома.

В соответствии с пунктом 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006



№ 491, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Суды сделали вывод об отсутствии оснований для распространения на спорные помещения режима общего имущества многоквартирного дома и удовлетворения требования ТСЖ, так как помещения задолго до создания ТСЖ использовались для нужд, не связанных с обслуживанием иных помещений в данном многоквартирном доме. Факт нахождения в помещениях коммуникаций (сетей отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализационных сетей, запорно-регулирующей арматуры, контрольно-измерительных приборов и других инженерных коммуникаций) также не может служить достаточным основанием для отнесения этих помещений к вспомогательным, поскольку истцом не доказана необходимость в постоянном использовании и техническом обслуживании запорной арматуры и иного оборудования, расположенного в этих помещениях, для нужд других помещений. (Постановления ФАС Северо-Западного округа от 04.05.2010 по делу №А42-2275/2009, от 17.05.2010 по делу № А56-60402/2009, от 18.06.2010 по делу № А56-60395/2008, от 10.02.2011 по делу № А56-3851/2010, от 04.03.2011 по делу № А56-17193/2009, от 16.02.2011 по делу № А56-22997/2009).

**8.** Посессорная защита предоставляет владельцу имущества судебную защиту владения независимо от наличия у него правового основания против лиц, не являющихся собственниками имущества, путем предъявления виндикационного или негаторного иска, **но не требования об оспаривании права собственности.**

(Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 06.12.2011 по делу № А29-7983/2010).

**9.** Требование о признании права собственности на объект недвижимости в силу приобретательной давности, основанное на том, что здание является неотъемлемой частью всего приватизированного имущественного комплекса, не выбывало из владения истца и включено в план приватизации в стоимостном выражении, подлежит отклонению, так как отсутствуют условия для признания права собственности истца на недвижимость в порядке приобретательной давности, в частности добросовестность владения. Истец не лишен возможности обращения в суд с требованием о признании права собственности в порядке статьи 217 Гражданского кодекса РФ.

(Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 25.11.2011 по делу № А31-8257/2010).

**10.** Зарегистрированному собственнику объекта недвижимости может быть отказано в удовлетворении иска о виндикации имущества при удовлетворении встречного иска о признании права собственности на объект недвижимости в силу приобретательной давности.

(Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 08.04.2011 по делу № А11-1366/2007).

**11.** Собственнику земельного участка может быть отказано в удовлетворении иска о признании права собственности на самовольную постройку, возведенную им, при отсутствии разрешительной документации на строительство данного объекта недвижимости, а также документации, подтверждающей его соответствие градостроительным, экологическим, санитарным и противопожарным нормам и правилам, отсутствует.

(Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 04.07.2011 по делу № А43-14917/2010).

**12.** Арбитражный суд правомерно удовлетворил требования ФГУП «Почта России» о признании права федеральной собственности и права хозяйственного ведения на объект недвижимости, так как право федеральной собственности возникло в силу закона.

Истцом верно избран способ защиты нарушенного права, так как спорные помещения находятся в пользовании истца и из его ведения не выбывали, что подтверждается договорами аренды.

При этом заявление о применении срока исковой давности удовлетворению не подлежит применительно к статье 208 ГК РФ.

(Постановления ФАС Волго-Вятского округа от 20.06.2011 по делу № А29-9653/2010, от 15.06.2011 по делу № А43-28993/2010).

**13.** Требование муниципального образования о признании права собственности на недвижимое имущество в силу приобретательной давности подлежит удовлетворению.

(Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 14.09.2011 по делу № А43-26899/2010).

**14.** Требование о признании права собственности на объект недвижимости подлежит удовлетворению только при условии фактического владения вещью. В противном случае нарушенное право может быть восстановлено только в случае удовлетворения виндикационного иска невладельца, претендующего на правовой титул.

(Постановления ФАС Волго-Вятского округа от 12.04.2011 по делу № А11-4242/2010, от 18.05.2011 по делу № А39-1772/2010).

**15.** Поскольку вступившим в законную силу решением, имеющим преюдициальное значение для настоящего спора, сделка приватизации объекта недвижимости правопродшественником истца признана недействительной, то истец знал об отсутствии у него правовых оснований для возникновения права собственности на спорное имущество в силу приобретательной давности, поэтому он не является добросовестным приобретателем права собственности на незавершенный строительством объект.

(Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 01.12.2011 по делу № А43-21659/2010).

**16.** В удовлетворении иска о признании права собственности и о виндикации имущества отказано правомерно, так как истец не доказал факт выбытия спорного имущества из его собственности помимо его воли.

(Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 24.10.2011 по делу № А17-1945/2010).

**17.** Требование о признании права собственности на земельные участки удовлетворено правомерно, так как сторонами договора купли-продажи было допущено злоупотребление правом, в частности, имущество было продано по заведомо заниженной стоимости, а следовательно, данный договор является недействительным. Право собственности истца на спорные земельные участки не прекращено, они не выбывали из его фактического владения.

(Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 26.08.2011 по делу № А43-17837/2010).

**18.** Требование истца о признании права собственности основано на статье 234 ГК РФ. Арбитражный суд, удовлетворяя требование истца, самостоятельно применил подлежащую применению норму права – статью 218 ГК РФ.

(Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 28.09.2011 по делу № А29-8827/2010).

## 2.4. Споры об отказе в государственной регистрации перехода права собственности

**1. Право собственности на недвижимое имущество переходит к юридическому лицу, созданному в результате реорганизации, независимо от регистрации права собственности на это имущество за правопродшественником.**

Открытое акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным отказа регистрационной службы в государственной регистрации права собственности на объект недвижимости, возведенный правопродшественником.

Отказ мотивирован тем, что объект является самовольной постройкой, и право собственности на него за правопродшественником не было зарегистрировано.

Арбитражный суд первой инстанции признал отказ незаконным и указал, что объект не является самовольной постройкой, поэтому право собственности на него возникло у общества как на вновь созданный объект недвижимости.

Апелляционная инстанция отменила решение суда, поскольку правопродшественник не зарегистрировал право собственности на созданный им после введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество и сделок с ним» объект недвижимого имущества. Следовательно, при реорганизации юридического лица к его правопреемнику не перешло право собственности на спорный объект.

Арбитражный суд кассационной инстанции отменил постановление апелляционной инстанции и оставил решение в силе. Он указал, что право собственности на недвижимое имущество в случае реорганизации возникает с момента завершения реорганизации юридического лица. Учитывая, что реорганизованному юридическому лицу принадлежало спорное недвижимое имущество на праве собственности, это *право перешло к вновь возникшему юридическому лицу независимо от государственной регистрации права на недвижимость*. С момента завершения реорганизации истец стал собственником указанного недвижимого имущества. При этом, если право собственности правопродшественника не было зарегистрировано в ЕГРП, для регистрации перехода права собственности к правопреемнику достаточно представить документы, подтверждающие основание для перехода права в порядке правопреемства, а также документы правопродшественника, свидетельствующие о приобретении им права собственности на недвижимое имущество.

(Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 30.08.2010 по делу №А29-12519/2009).

## **2. Указание в разделительном балансе на передачу вновь образованному юридическому лицу дополнительных объектов недвижимого имущества возможно и после завершения реорганизации этого лица.**

В связи с выделением из состава одного юридического лица другого к последнему перешли права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с разделительным балансом, в том числе право собственности на указанное в балансе недвижимое имущество. Реорганизованное и вновь образованное юридические лица обратились в регистрационную службу для регистрации перехода права собственности согласно разделительному балансу.

Однако регистрационная служба отказала в государственной регистрации перехода права собственности, поскольку в первоначально представленном разделительном балансе отсутствовали сведения о некоторых объектах, а внесение изменений в разделительный баланс после завершения реорганизации юридического лица противоречат пункту 4 статьи 58 Гражданского кодекса РФ.

Решением арбитражного суда, оставленным в силе вышестоящими инстанциями, отказ в регистрации перехода права собственности признан незаконным. Исходя из разделительного баланса, изменений и дополнений в разделительный баланс и акта приемки-передачи суд сделал вывод о том, что факт передачи спорного имущества при реорганизации состоялся.

При этом возражения регистрационной службы признаны необоснованными, так как нормы гражданского права не содержат ограничений или запретов на внесение изменений и дополнений в разделительный баланс.

(Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 08.12.2010 по делу №А82-6936/2010).

## **3. Регистрация перехода права собственности на объект недвижимости невозможна без регистрации перехода права собственности на земельный участок, на котором данный объект расположен.**

Правительство Республики вынесло распоряжение о передаче здания из государственной собственности Республики в собственность муниципального образования. Орган государственной власти субъекта по управлению имуществом осуществил передачу здания, после чего обратился в регистрационную службу с заявлением о регистрации права собственности на недвижимость за муниципальным образованием.

Однако в регистрации было отказано по причине непредставления документов на государственную регистрацию перехода права на земельный участок под зданием.

Орган государственной власти субъекта обратился в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным решения об отказе в государственной регистрации перехода права собственности на нежилое здание со ссылкой на пункт 3 статьи 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», указав на неправомерность требования таких документов, поскольку после перехода

права собственности на нежилое здание земельный участок будет относиться к муниципальной собственности.

Арбитражный суд первой инстанции отказал в удовлетворении требования по следующим основаниям.

Согласно подпункту 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. При этом в пункте 4 статьи 35 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком.

Абзац 30 части 11 статьи 154 Федерального закона от 22.08.2004 № 122-ФЗ устанавливает, что права на находящиеся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности объекты недвижимости регистрируются одновременно с правами на земельные участки, на которых расположены данные объекты недвижимости, на основании указанных в настоящей части решений, подписанных передаточных актов и иных документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Между тем регистрация прав на земельный участок под зданием ранее не осуществлялась, а документы, необходимые для регистрации права на земельный участок, к заявлению о регистрации перехода права собственности на само здание не прилагались (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 23.11.2010 по делу №А29-1834/2010).

#### **4. Наличие зарегистрированного ареста на объект недвижимости не препятствует государственной регистрации права собственности на него на основании судебного акта.**

Акционерное общество обратилось в регистрирующий орган с заявлением о регистрации права собственности на объект недвижимости, признанного за ним вступившим в законную силу судебным актом об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Однако в регистрации было отказано по причине ареста, наложенного судом общей юрисдикции в рамках уголовного дела.

Проанализировав положения уголовно-процессуального законодательства и Закона о государственной регистрации, суды пришли к выводу о том, что наличие зарегистрированного ареста не препятствовало регистрации права собственности заявителя, установленного судебным актом. Разрешение арбитражным судом спора о праве на имущество не означает нарушение запрета собственнику имущества распоряжаться им (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 25.06.2010 по делу №А56-70500/2009).

#### **5. Наличие ограничений (обременений) права продавца на объект недвижимости в виде запрета производить регистрацию сделок, связанных с отчуждением объекта недвижимости, является препятствием для государственной регистрации перехода права собственности на объект**

**недвижимого имущества к покупателю.** (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 31.05.2010 по делу №А52-5406/2009).

**6. Вопрос о принадлежности имущества может быть разрешен только в рамках искового производства, а не путем заявления требований, подлежащих рассмотрению по правилам главы 24 АПК РФ, в частности требования об оспаривании государственной регистрации перехода права собственности или о признании незаконным отказа в регистрации права.** (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 02.07.2010 по делу №А05-20143/2009, от 02.07.2010 по делу № А66-12474/2009 ,от 06.07.2010 по делу № А05-3926/2009, от 12.07.2010 по делу № А21-744/2010).

**7. Не может быть зарегистрировано право собственности на жилой дом и общего имущества этого дома на праве общей долевой собственности в случае принадлежности жильцам квартир в данном доме на праве собственности.** (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 28.07.2010 по делу №А52-883/2010).

**8. Правовой режим отдельных помещений как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности собственников помещений в доме должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме. Разрешение этого вопроса зависит от того, были ли спорные помещения на указанный момент предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, либо использовались фактически в качестве общего имущества домовладельцами.** (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 01.11.2010 по делу №А56-80448/2009).

**9. Не может быть зарегистрировано право собственности на выделенную из права общей долевой собственности долю, если право общей долевой собственности не зарегистрировано.** (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 24.01.2011 по делу №А42-8047/2009).

**10. Составление акта приема-передачи недвижимого имущества порождает у сторон, его составивших, правоотношения по передаче имущества в собственность истца, что подтверждается исполнением данной сделки в части передачи имущества.** (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 02.02.2011 по делу №А38-1265/2010).

Между тем имеется практика о том, что сам по себе акт приема-передачи недвижимого имущества нельзя расценивать как сделку, самостоятельно порождающую права и обязанности лиц, его подписавших.

(Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 24.01.2011 по делу №А38-7018/2009, постановление ФАС Волго-Вятского округа от 15.12.2009 по делу №А38-285/2009, постановление ФАС Волго-Вятского округа от 22.03.2010 по делу №А38-287/2009).

**11. Регистрирующий орган вправе отказать в регистрации перехода права собственности на земельный участок в случае, если им будет установлено, что у заявителя не возникло исключительное право на приватизацию земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, поскольку такие объекты не могут быть использованы в соответствии с их назначением до завершения строительства и ввода его в эксплуатацию. (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 08.06.2011 по делу № А43-19164/2010).**

**12. Регистрирующий орган правомерно отказал в государственной регистрации права государственного учреждения ограниченного пользования земельным участком, поскольку такое право не определено законодателем в качестве вещного права, а потому его регистрация законодательством не предусмотрена.**

(Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 23.11.2011 по делу № А39-497/2011).



### 3. Практика Арбитражного суда Республики Марий Эл

#### 3.1. Споры об истребовании имущества из чужого незаконного владения

**1. Срок исковой давности по виндикационному требованию следует исчислять с момента незаконного выбытия имущества из владения истца при условии, что истец добровольно передал спорный объект недвижимости ответчику.**

Районное потребительское общество обратилось в Арбитражный суд Республики Марий Эл с исковым заявлением об истребовании объекта недвижимости из чужого незаконного владения.

Как следовало из материалов дела, передача здания торгового центра от истца к ответчику состоялась 03.04.2000, что оформлено приемки-передачи основных средств. 13.11.2008 истцом зарегистрировано право собственности на объект недвижимого имущества.

20.01.2009 конкурсный управляющий обратился к ответчику с иском об освобождении занимаемого объекта недвижимости в срок до 01.02.2010. Ответчик письмом от 16.02.2009 отказался возвращать объект недвижимости во владение истца.

Полагая, что с момента истечения срока, указанного в требовании от 20.01.2009, ответчик владеет объектом недвижимости незаконно, истец на основании статьи 301 ГК РФ обратился в арбитражный суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения. По его мнению, срок исковой давности следует исчислять с 17.02.2009.

Отказывая в удовлетворении искового требования, арбитражный суд первой инстанции исходил из следующего.

На основании пункта 2 статьи 199 ГК РФ ответчиком до вынесения арбитражным судом решения по существу спора сделано заявление об истечении срока исковой давности.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Республики Марий Эл от 08.07.2009 по делу № А38-1049/2009 установлено, что сделка по отчуждению истцом здания кафе в собственность ответчика не заключалась. Тем самым здание выбыло из владения истца по незаконному основанию и по его воле поступило во владение ответчика 03.04.2000.

При указанных обстоятельствах истцу было известно лицо, в чье фактическое владение перешло здание. Истец имел возможность обратиться в арбитражный суд за защитой нарушенного права в пределах трехлетнего срока исковой давности. Кроме того, в 2005 году истец уже обращался в арбитражный суд с иском к ответчику о признании сделки по безвозмездной передаче имущества недействительной и применении последствий ее недействительности в виде возврата всего полученного по сделке имущества, в том числе спорного здания. В 2006 году истцом также предъявлялись требования о возврате спорного имущества.

Довод о невозможности предъявления виндикационного иска до регистрации права собственности отклонен как не соответствующий нормам права.

Заявление ответчика об истечении срока исковой давности признано арбитражным судом соответствующим правилам ГК РФ, в удовлетворении иска было отказано.

Решение обжаловалось в апелляционной и кассационной инстанциях. Первый арбитражный апелляционный суд оставил решение суда первой инстанции в силе и указал, что начало исчисления срока исковой давности определено правильно. В постановлении суда кассационной инстанции отмечено, что срок исковой давности по настоящему иску следует исчислять с момента передачи имущества ответчику (03.04.2000), поэтому на дату обращения истца в суд срок исковой давности истек.

Изложенная позиция отражена в решении Арбитражного суда Республики Марий Эл от 24.01.2011 по делу А38-2935/2010, постановлении Первого арбитражного апелляционного суда от 05.05.2011, постановлении ФАС Волго-Вятского округа от 02.09.2011. Аналогичная позиция отражена в решении по делу № А38-2934/2010 и в постановлении Президиума ВАС РФ от 24 мая 2011 года № 345/11 по делу № А38-6804/2009.

**2. Объектом виндикации может быть только индивидуально-определенная вещь. Часть недвижимого имущества (здания) не является самостоятельным объектом права собственности.**

**Акт приема-передачи недвижимого имущества при отсутствии гражданско-правового договора не может служить основанием для регистрации перехода права собственности.**

Публично-правовое образование обратилось в арбитражный суд с иском к ООО и индивидуальному предпринимателю о признании недействительным договора купли-продажи недвижимого имущества, о признании недействительным зарегистрированного права собственности на здание котельной и о виндикации части помещений котельной.

Из материалов дела следовало, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано право собственности на недвижимое имущество – котельную с подсобными помещениями и лабораторией. Тем самым применительно к статье 130 ГК РФ здание котельной отнесено к отдельному объекту недвижимости и в документах о государственной регистрации отражены его индивидуально-определенные признаки.

Между тем индивидуальный предприниматель как собственник котельной заключил договор купли-продажи котельной с подсобными помещениями и лабораторией. Договор купли-продажи исполнен сторонами: недвижимое имущество передано покупателю в момент подписания договора, денежные средства уплачены продавцу. Переход права собственности зарегистрирован в установленном законом порядке.

По утверждению истца, часть здания котельной в виде отдельных помещений принадлежит публично-правовому образованию на праве собственности, поэтому договор и государственная регистрация права собственности на имя индивидуального предпринимателя являются недействительными.

Арбитражный суд отказал в удовлетворении иска, поскольку позиция истца противоречила нормам гражданского права и опровергалась документальными доказательствами.

Так, по смыслу статьи 209 ГК РФ объектом права собственности может быть только индивидуально – определенное имущество. Истец не мог приобрести право государственной собственности на часть здания, поскольку к недвижимому имуществу относятся здания (статья 130 ГК РФ).

Согласно акту приема-передачи была передана часть административного здания, включающая в себя отдельные помещения. При этом в акте приема-передачи указано, что площади коридоров, проходов, лестничных маршей, санузлов, помещения приема пищи остаются в совместном пользовании. Тем самым безвозмездная передача лишь части здания, состоящей из нескольких помещений, а также мест общего пользования не соответствовала нормам ГК РФ. Поэтому неверно суждение истца о том, что только на основании передаточных актов часть административного здания стала федеральной собственностью, а впоследствии - государственной собственностью субъекта Российской Федерации.

Кроме того, существенным условием сделки по передаче недвижимого имущества является согласование ее предмета. Им может быть только объект, отвечающий признакам индивидуально-определенной и обособленной вещи, право собственности на которую зарегистрировано отчуждателем в установленном законодательством порядке. Напротив, имущество, не наделенное такими правовыми и техническими признаками, в том числе и часть вещи, не является самостоятельным объектом гражданских прав, и сделки по его отчуждению следует считать беспредметными и лишенными юридической силы.

Отдельные помещения не обособлялись в качестве объектов недвижимости и не регистрировались в установленном законом порядке, чем в силу юридической неопределенности исключается их самостоятельная передача в собственность как части одной вещи.

В соответствии с пунктом 2 статьи 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Юридически ошибочен довод истца о возникновении права государственной собственности в результате исполнения различных актов о передаче части помещений. Какой-либо гражданско-правовой договор между указанными юридическими лицами по поводу спорного имущества не заключался. Акт приема-передачи, подписанный сторонами, сам по себе не может рассматриваться как основание перехода права собственности на часть административного здания.

Виндикационный иск отклонен, так как предъявлен лицом, у которого отсутствует право собственности, а объектом виндикации может быть только индивидуально-определенная вещь. (Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 16.04.2009 по делу №А38-5113/2008).

### **3.2. Споры об устранении нарушений, не связанных с лишением владения**

**1. При предъявлении негаторного иска истец должен доказать реальность угрозы нарушения действиями ответчика его права собственности или законного владения имуществом, а также незаконность таких действий.**

Истец обратился в арбитражный суд с иском об обязанности ответчика демонтировать систему газопровода, проложенную по фасаду здания, собственниками помещений которого являются истец, ответчик и два предпринимателя, а также о приведении фасада здания в первоначальное состояние, соответствующее проектной документации, путем совершения следующих действий: убрать трубопровод, проходящий по фасаду, заделать технологические отверстия и осуществить покраску фасада.

Требование мотивировано тем, что система газоснабжения проложена по фасаду той части здания, которая принадлежит истцу, без согласования с ним, и она будет препятствовать в будущем проведению реконструкции фасада. Кроме того, газопровод ухудшает сохранность и внешний вид фасада.

По мнению ответчика, не представлены доказательства наличия помех в осуществлении пользования и владения общим имуществом. Истец в принадлежащих ему помещениях никакой хозяйственной деятельности не вел и не ведет по настоящее время, помещениями не пользуется, не участвует в обслуживании и ремонте общего имущества. Ответчик указал, что прокладка газопровода по фасаду здания произведена с соблюдением всех разрешительных технических правил и с согласия собственников помещений здания. По указанному в ЕГРЮЛ адресу истца было направлено уведомление о выполняемых работах по газификации и по прокладке наружного газопровода.

В решении арбитражного суда содержатся выводы о том, что для удовлетворения негаторного иска необходима совокупность следующих условий: наличие у истца законного права в отношении имущества и создание либо реальная угроза создания существенных препятствий в осуществлении права пользования им незаконными действиями ответчика.

Арбитражный суд установил, что чердачное помещение, на стене которого с внешней стороны установлен газопровод, принадлежит на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений здания, в том числе истцу и ответчику. При этом ответчик представил доказательства получения согласия на прокладку системы газопотребления по фасаду здания от предпринимателей, а также принятия достаточных мер по извещению истца о проводимых работах.

С учетом изложенных обстоятельств арбитражный суд отказал в удовлетворении иска. (Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 18.10.2010 по делу А38-737/2010).

**2. Негаторный иск подлежит удовлетворению при доказанности того, что действия ответчика создают реальную угрозу нарушения прав истца.**

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с иском об обязанности ответчика демонтировать навес, примыкающий к стеновой панели принадлежащего истцу здания. По его мнению, навес нарушает его право пользования имуществом, создает препятствия в проведении запланированной реконструкции здания.

По смыслу пункта 45 постановления Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником (владельцем) имущества, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение, либо имеется реальная угроза нарушения указанных прав истца со стороны ответчика. При этом чинимые ответчиком препятствия должны носить реальный, а не мнимый характер.

Арбитражный суд первой инстанции указал, что основания для удовлетворения требования отсутствуют, так как в материалах дела не имеется доказательств совершения ответчиком действий, препятствующих осуществлению истцом своих прав в отношении принадлежащего ему здания. Так, истец не представил достоверных и убедительных доказательств оформления всех документов о реконструкции, о начале проведения работ и невозможности их выполнения без сноса чужого строения.

Кроме того, истец не доказал того, что несоблюдение противопожарных норм непосредственно повлекло нарушение его права собственности.

Суды апелляционной и кассационной инстанций оставили решение суда первой инстанции об отказе в удовлетворении иска без изменения.

(Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 05.03.2010 по делу А38-7274/2010).

**3. Иск о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности на навес как на объект недвижимого имущества удовлетворен, так как навес не относится к недвижимому имуществу. Арбитражный суд обязал ответчика демонтировать навес.**

ООО «Автотехника» обратилось в арбитражный суд с иском к ООО «Право», в котором просило признать отсутствующим зарегистрированное право собственности ООО «Право» на навес общей площадью 99 кв. м и обязать Управление Росреестра по Республике Марий Эл аннули-

ровать (погасить) запись регистрации права собственности ООО «Право» на навес, а также обязать ООО «Право» устранить препятствия, чинимые ООО «Автотехника» в пользовании переданным ему в аренду земельным участком и объектами недвижимого имущества путем сноса (демонтажа) навеса.

Из материалов дела следовало, что ООО «Автотехника» является собственником объектов недвижимости - торгового центра и диспетчерская, расположенных на арендованных им земельных участках. На боковые стены торгового центра и диспетчерской установлен навес, представляющий собой металлическую крышу площадью 99 кв. м и никак не связанный с земельным участком.

Между тем на имя ООО «Право» зарегистрировано право собственности на навес как на объект недвижимого имущества.

Истец посчитал незаконной регистрацию права собственности ответчика на навес как на объект недвижимого имущества, поскольку навес является движимым имуществом. Ответчик, напротив, считал навес сооружением, прочно связанным с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, сослался на наличие технического паспорта и возможность проведения реконструкции без демонтажа навеса.

Арбитражный суд сделал вывод о том, что государственная регистрация права собственности осуществлена незаконно, поскольку навес неверно отнесен к объектам недвижимого имущества.

Выводы арбитражного суда основаны на статьях 130 и 131 ГК РФ, положениях Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и заключении строительно-технической экспертизы, которой точно и определенно установлено отсутствие у навеса каких-либо признаков недвижимости.

Поэтому арбитражный суд, руководствуясь положениями пункта 52 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», признал отсутствующим зарегистрированное право собственности ООО «Право» на навес и обязал Управление Росреестра аннулировать соответствующую запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Кроме того, арбитражный суд отметил, что навес неправомерно, без согласия истца расположен на боковых стенах торгового центра и диспетчерской и обязал ответчика демонтировать навес в течение 10 дней с момента вступления судебного акта в законную силу.

Арбитражный суд отдельно исследовал довод ответчика о пропуске истцом срока исковой давности. Требование о признании права отсутствующим основано на отнесении навеса к движимому имуществу, а не на незаконности государственной регистрации права на него как на объект недвижимости. Устранение нарушения права пользования торговым центром и диспетчерской путем демонтажа навеса должно осуществляться на основании статьи 304 ГК РФ. В соответствии со статьей 208 ГК РФ исковая давность не рас-

пространяется на требования собственника об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (статья 304 ГК РФ). Поэтому на заявленные требования исковая давность не распространяется.

Суды апелляционной и кассационной инстанции согласились с выводами арбитражного суда первой инстанции.

(Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 01.07.2011 по делу № А38-2557/2010, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 17.10.2011, постановление ФАС Волго-Вятского округа от 22.12.2011).

### **3.3. Споры о признании права собственности**

#### **1. Требование о признании права общей долевой собственности на объект недвижимости, лишенное договорного основания, удовлетворению не подлежит.**

Закрытое акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью о признании недействительным зарегистрированного права собственности ответчика на объект незавершенного строительства и о признании права общей долевой собственности истца в размере 95 процентов доли в праве собственности на указанный объект.

Иск отклонен. Решением арбитражного суда установлено, что договор, названный «договором об инвестировании и передаче функций заказчика», не предусмотрен ГК РФ, он является самостоятельным видом договора. При этом суд указал на ошибочность довода истца о необходимости применения к договору норм главы 55 о договоре простого товарищества, поскольку заявленные требования не соответствуют положениям статьи 1050 ГК РФ о последствиях прекращения договора простого товарищества.

Из условий заключенного договора у сторон возникают обязательственные отношения по передаче права собственности на квартиры в законченном строительстве жилым домом. Порядок определения долей в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства договором не предусмотрен. Тем самым иск о признании права общей долевой собственности на не завершенный строительством жилой дом лишен договорного основания.

Кроме того, решениями суда общей юрисдикции признано право граждан-дольщиков на получение в собственность квартир в жилом доме после его сдачи в эксплуатацию, что также подтверждает невозможность возникновения у истца права собственности на указанный объект недвижимости.

Помимо этого, договор расторгнут решением арбитражного суда в связи с существенным нарушением ЗАО срока выполнения работ, то есть договорные правоотношения сторон прекращены с момента вступления в законную силу решения арбитражного суда (пункты 2 и 3 статьи 453 ГК РФ).

Суды апелляционной и кассационной инстанции оставили решение суда первой инстанции без изменения.

(Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 02.11.2009 по делу №А38 -2574/2009).

## **2. Оформление передаточного акта не является самостоятельной сделкой, влекущей возникновение права собственности на имущество.**

Потребительское общество обратилось в арбитражный суд с иском к районному потребительскому обществу о государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимого имущества.

По мнению истца, право собственности на здание у него возникло в результате совершения самостоятельной гражданско-правовой сделки по передаче объекта недвижимого имущества на основании составленных во исполнение решения собрания уполномоченных райпо о создании потребительского общества и об утверждении описи передаваемого ему имущества распоряжения главного бухгалтера о передаче имущества и акта приема-передачи.

Однако арбитражный суд первой инстанции отметил, что сделка по внесению паевого взноса в виде здания между потребительским обществом и райпо не совершалась, какой-либо иной договор, во исполнение которого необходимо было подписать акт приема-передачи, стороны не заключали. Поэтому передача имущества без законных оснований не может повлечь возникновение права собственности на него. Арбитражный суд отказал в удовлетворении иска.

Суды апелляционной и кассационной инстанций оставили решение арбитражного суда без изменения, указав на обоснованность вывода о том, что акт приема-передачи нельзя признать самостоятельной сделкой.

(Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 08.07.2009 по делу №А38 -1049/2009).

## **3. В результате приватизации имущественного комплекса унитарного предприятия к его правопреемнику переходит право собственности только на те объекты недвижимого имущества, которые определены в передаточном акте.**

**С иском о признании права собственности на недвижимое имущество лицо, считающее себя его собственником, может обратиться в суд лишь в том случае, если это имущество находится в его фактическом владении.**

Открытое акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском с заявлением к обществу с ограниченной ответственностью о признании права собственности на объект недвижимого имущества – магазин.

Истец утверждал, что в результате приватизации имущества государственного предприятия, преобразованного в акционерное общество, последнему по правилам статьи 217 ГК РФ передано на праве собственности здание проходной, которое в последующем переоборудовано в здание магазина.



Ответчик требование не признал и сообщил, что спорное имущество не вошло в состав приватизированного имущества, находится в его владении и пользовании и расположено на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке.

Арбитражный суд отказал в удовлетворении иска в связи с недоказанностью приобретения акционерным обществом здания магазина в собственность в результате приватизации имущества предприятия.

Так, в передаточном акте названо здание проходного пункта, тогда как здание магазина не упоминается. При этом истец не доказал, что здание проходного пункта и здание магазина, каждое из которых имеет согласно техническим паспортам свои отличительные характеристики, являются одним и тем же объектом недвижимости.

Кроме того, арбитражный суд указал, что истцом избран ненадлежащий способ защиты нарушенного, по его мнению, права. Исходя из разъяснений, содержащихся в постановлении Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», вопрос о праве собственности истца на спорное имущество может быть разрешен только при рассмотрении виндикационного иска, так как истец фактически им не владеет и не обладает на него зарегистрированным правом.

(Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 21.01.2011 по делу А38-1926/2010).

#### **4. Иск о признании права собственности подлежит удовлетворению при условии представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.**

Союз потребительских обществ обратился в арбитражный суд с иском к муниципальному образованию о признании права собственности на недвижимое имущество. Истец указал, что здание построено им в 1961 году, и с этого момента он владеет и пользуется им. Однако документы о вводе объекта в эксплуатацию на день судебного заседания не сохранились, в связи с чем истец не может обратиться в уполномоченный орган с заявлением о регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Ответчик не возражал против удовлетворения искового требования.

Исследовав и оценив имеющиеся в деле документы об отведении земельного участка для строительства, решение органа власти об утверждении акта ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию, технический паспорт здания, кадастровый паспорт земельного участка, выписки из ЕГРП об отсутствии зарегистрированных прав на здание, арбитражный суд пришел к выводу о том, что они являются достаточными доказательствами возведения спорного здания истцом для себя, и в силу части 1 статьи 218 ГК РФ признал за ним право собственности.

(Решения Арбитражного суда Республики Марий Эл от 23.10.2009 по делу А38-1953/2010, от 15.03.2010 по делу А38-6825/2009 и от 26.01.2011 по делу А38-3747/2010).

**5. При наличии у объекта недвижимого имущества признаков самовольной постройки право собственности на нее может быть признано только по правилам статьи 222 ГК РФ.**

Союз потребительских обществ обратился в арбитражный суд с иском к муниципальному образованию о признании права собственности на здание гаража. Он указал, что здание построено им в 1999 году собственными силами и за счет собственных средств. Однако документы на объект недвижимости частично утрачены, в связи с чем истец не может обратиться в уполномоченный орган с заявлением о регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Ответчик требование истца не признал и указал, что здание является самовольной постройкой.

Исходя из представленных документов, арбитражный суд пришел к выводу о недоказанности возведения гаража истцом. Акт приема-передачи имущества от иного юридического лица не может являться основанием возникновения права собственности на объект без государственной регистрации такого права.

Кроме того, в связи с отсутствием разрешения на строительство объекта недвижимого имущества и документов о правах на земельный участок арбитражный суд признал объект самовольной постройкой и указал на невозможность признания за истцом права собственности на такую постройку по причине отсутствия у него каких-либо вещных прав на земельный участок.

(Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 21.02.2011 по делу А38-3748/2010).

**6. Помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, не могут быть отдельным объектом права общей собственности, поскольку они входят в состав общего имущества.**

**Иск о признании права собственности на общее имущество может быть заявлен только всеми сосособственниками помещений в здании, но не одним из них.**

**Акт приема-передачи недвижимого имущества, оформленный во исполнение решения суда, сам по себе не порождает новых прав и обязанностей сторон, по этой причине его квалификация в качестве самостоятельной гражданско-правовой сделки юридически ошибочна.**

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с иском к муниципальному образованию о признании права общей долевой собственности на нежилые помещения, определив долю ООО в праве собственности в размере 496/1000, а также о признании недействительным акта приема-передачи торгового центра в части передачи в индивидуальную собственность ответчика спорных помещений.

Из материалов дела следовало, что решением арбитражного суда удовлетворен иск муниципального образования об изъятии из чужого незаконного владения и передаче в муниципальную собственность торгового центра.

Во исполнение судебного акта составлен акт приема-передачи торгового центра. На основании акта приема-передачи зарегистрировано право муниципальной собственности на нежилое помещение. Тем самым по правилам статьи 2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» акт государственной регистрации стал единственным доказательством права муниципальной собственности на спорные помещения.

При этом в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано право собственности общества на другую часть помещений торгового центра.

Истец отнес помещения, на которые зарегистрировано право собственности муниципалитета, к общему имуществу здания, предназначенному для обслуживания более одного помещения в нем. Ссылаясь на пункт 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», ООО требовало признать за ним право общей долевой собственности на помещения.

Арбитражный суд Республики Марий Эл отказал в удовлетворении иска, поскольку позиция истца основана на неправильном применении норм гражданского права и опровергнута документальными доказательствами.

Так, объектом права общей долевой собственности могут быть только технические помещения, предназначенные для обслуживания всего здания. Согласно пункту 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» к общему имуществу здания относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы). Тем самым помещения общего пользования не пригодны и не предназначены для использования в качестве обособленного нежилого помещения.

Вопреки правилам статьи 65 АПК РФ о бремени доказывания истец документально не подтвердил, что спорные помещения относятся к общему имуществу здания. Напротив, согласно техническому паспорту на здание спорные объекты пространственно ограничены стенами и другими конструктивными элементами здания и представляют собой изолированные нежилые помещения. По этой причине спорные помещения не отвечают критериям общего имущества в здании. Таким образом, нежилые помещения имеют индивидуально-определенные признаки, правильно зарегистрированы муниципальным образованием в качестве самостоятельных объектов права собственности.

Также истцом неправильно истолкованы нормы гражданского права о праве общей долевой собственности на общее имущество здания.

Отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы. Поэтому в соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК РФ к указанным отношениям подлежат применению нормы права, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289, 290 ГК РФ. В силу изложенного собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания. Следовательно, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, не могут быть отдельным объектом права общей собственности, поскольку они входят в состав общего имущества. Иск о признании за ООО права общей долевой собственности на спорные нежилые помещения юридически беспредметен и ошибочен. Предложение истца «определить долю ООО в праве собственности на указанное общее имущество в размере 496/1000» неверно. Ему в силу закона уже принадлежит доля в праве общей долевой собственности на общее имущество здания, но в его состав спорные помещения не входят.

Кроме того, по смыслу статьи 244 ГК РФ только все сособственники помещений в здании, но не один из них, вправе требовать признания за собой права общей долевой собственности на общее имущество (пункт 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»). Между тем другие собственники нежилых помещений в здании, привлеченные к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявили о своем праве на спорные нежилые помещения и не согласились с их вспомогательным характером для обслуживания всего здания. Тем самым иск предъявлен неполномочным лицом, незаконно претендующим на чужое имущество.

Требование о признании недействительной сделкой акта приема-передачи в индивидуальную собственность муниципального образования спорных помещений также отклоняется арбитражным судом.

Право собственности ответчика на спорные помещения зарегистрировано на основании указанного документа. Акт составлен во исполнение решения арбитражного суда. Согласно судебному акту торговый центр был изъят из незаконного владения и передан в муниципальную собственность. Решение вступило в законную силу.

Истец неверно предлагал рассматривать требование о признании недействительным акта приема-передачи по правилам о недействительности гражданско-правовых сделок.

Между тем в силу статьи 153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Акт сам по себе двусторонней сделкой или договором (статья 154 ГК РФ) не является. Истец юридически неверно считает оформление передаточного акта самостоятельной сдел-

кой, влекущей возникновение у ответчика права собственности на здание. Акт оформлен во исполнение решения суда и сам по себе не порождает новых прав и обязанностей сторон, по этой причине его квалификация в качестве самостоятельной гражданско-правовой сделки юридически ошибочна. Согласно статье 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают, в том числе, из судебного решения. Тем самым право муниципальной собственности на здание торгового центра, в том числе и на находящиеся в нем спорные помещения, зарегистрировано обоснованно.

Арбитражные суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводами Арбитражного суда Республики Марий Эл и оставили решение без изменений.

Кроме того, суд округа счел обоснованным вывод о том, что акт приема-передачи, составленный во исполнение вступившего в законную силу решения арбитражного суда, не является самостоятельной сделкой, возможность оспаривания которой предусмотрена действующим законодательством.

(решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 4.05.2010 по делу №А38-7018/2009, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 30.09.2010, постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 24.01.2011).

**8. Передача недвижимой вещи не относится к сделкам по отчуждению имущества в собственность приобретателя, поскольку переход права собственности должен основываться на договоре. Такая передача имущества без установленного договором или законом основания может быть квалифицирована как неосновательное обогащение.**

ПО «Провой кундем» обратился в арбитражный суд с иском о признании права собственности на торговый центр со столовой и сельским магазином.

Истец указал, что собранием уполномоченных райпо принято решение о создании нового потребительского общества и о передаче ему имущества. По акту приёма-передачи ему передано здание торгового центра. Объект недвижимости стал использоваться им по назначению. По мнению истца, передача здания является гражданско-правовой сделкой по безвозмездной передаче вещи в собственность в форме, не предусмотренной ГК РФ.

Арбитражный суд отказал в удовлетворении иска и отметил, что ПО «Провой кундем» образовано и зарегистрировано по правилам создания нового юридического лица, поэтому имущество могло быть внесено только в качестве паевого взноса. Такое решение не принималось. Передача вещи должна производиться как распорядительная сделка во исполнение договора (статья 224 ГК РФ) или иного законного основания. В силу пункта 2 статьи 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества. Тем самым передача вещи не является самостоятельной сделкой по отчуждению имущества в собственность приобретателя, поскольку переход права

собственности требует заключения конкретного договора. Сама по себе передача имущества без договора или иного законного основания является правонарушением и неосновательным обогащением получателя (статья 1102 ГК РФ).

Арбитражный суд апелляционной инстанции решение отменил по процессуальным основаниям, но принял новый судебный акт об отказе в удовлетворении иска. При этом он согласился с выводами по существу спора.

Арбитражный суд кассационной инстанции оставил постановление апелляционного суда без изменения и подтвердил, что акт приема-передачи нельзя считать самостоятельной сделкой об отчуждении вещи в собственность (решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 17.07.2009 по делу № А38-287/2009, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 02.11.2009, постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 22.03.2010).

Аналогичная правовая позиция содержится в решении Арбитражного суда Республики Марий Эл от 16.07.2009 по делу № А38-285/2009, постановлении Первого арбитражного апелляционного суда от 21.09.2009, постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 15.12.2009.

### **3.4. Споры об отказе в государственной регистрации перехода права собственности**

#### **1. По договору продажи недвижимости право собственности у покупателя возникает только с момента его государственной регистрации.**

Индивидуальный предприниматель обратился в арбитражный суд с исковым заявлением к сельскохозяйственному производственному кооперативу о признании недействительным зарегистрированного права собственности ответчика на здание и о признании за собой права собственности. Истец указал, что здание им приобретено по заключенному с ответчиком договору купли-продажи. Имущество получено по акту, оплата произведена в полном размере.

Арбитражный суд отказал в удовлетворении иска и признал позицию истца о приобретении права собственности на объект недвижимости с момента заключения договора противоречащей нормам гражданского права.

По смыслу пункта 1 статьи 551 ГК РФ по договору продажи недвижимости у покупателя право собственности возникает только с момента его государственной регистрации. Предусмотренное пунктом 3 статьи 551 ГК РФ требование о государственной регистрации перехода права собственности в случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, истцом не заявлено.

Договор признан недействительным в связи с тем, что на момент совершения сделки право собственности на отчуждаемый объект не было зарегистрировано за продавцом.

Арбитражный суд также указал на то, что требование о признании недействительным зарегистрированного права собственности иного лица неизвестно гражданскому законодательству.

Арбитражный суд апелляционной инстанции оставил решение суда без изменения. При этом договор купли-продажи был квалифицирован как незаключенный в связи с несогласованностью предмета сделки, отсутствием в договоре сведений о местонахождении объекта на земельном участке и о технических характеристиках здания.

Арбитражный суд кассационной инстанции указал на отсутствие правовых оснований для удовлетворения требования о признании права собственности, поскольку у истца отсутствовало соответствующее право на момент предъявления иска. Также был сделан вывод о том, что при указанных обстоятельствах не имелось правовой необходимости для оценки договора купли-продажи на предмет действительности и заключенности, поэтому выводы судов нижестоящих инстанций на этот счет не должны влечь юридических последствий.

(Решения Арбитражного суда Республики Марий Эл от 30.11.2009 по делу №А38-1898/2009, №А38-1899/2009, №А38-1900/2009, №А38-1902/2009, №А38-1903/2009, №А38-1905/2009, №А38-1906/2009).

**2. Основанием для государственной регистрации за учреждением права оперативного управления на недвижимое имущество, переданное ему собственником имущества, является соответствующий акт о закреплении объекта недвижимости.**

Государственное учреждение обратилось в арбитражный суд с заявлением к регистрационной службе о признании незаконным отказа в государственной регистрации права оперативного управления на гараж и об обязанности зарегистрировать право оперативного управления.

Отказ мотивирован непредставлением документов, являющихся в силу пункта 1 статьи 17 ФЗ «О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним» основанием для государственной регистрации права оперативного управления: распорядительного акта собственника гаража о его передаче в оперативное управление и акта приемочной комиссии о приемке имущества в эксплуатацию.

Заявитель полагал, что представление в регистрирующий орган акта государственной приемочной комиссии о приемке законченного строительством объекта в эксплуатацию не требовалось, так как в силу пункта 2 постановления Правительства РФ № 648 от 31.08.2000 достаточным основанием для государственной регистрации права оперативного управления на гараж является акт уполномоченного собственником органа. Таким актом, по его мнению, являлась выписка из реестра федерального имущества, которая прилагалась к заявлению о государственной регистрации права.

Арбитражный суд отказал в удовлетворении требования и признал отказ обоснованным, так как вопреки пункту 1 статьи 299 ГК РФ и пункту 2 постановления Правительства РФ № 648 от 31.08.2000 «Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности» для регистрации права оперативного управления правообладателем не представлен акт уполномоченного федерального органа о закреплении объекта недвижимости за учреждением. При этом арбитражный суд указал, что в качестве такого акта не может рассматриваться выписка из реестра федерального имущества, которая только лишь подтверждает отнесение имущества к федеральной собственности.

Кроме того, исходя из пункта 1 статьи 25 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», арбитражный суд признал самостоятельным основанием для отказа в регистрации права оперативного управления непредставление акта приемочной комиссии о вводе гаража в эксплуатацию.

(Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 17.03.2009 по делу А38-5393/2008).

**3. Регистрация права собственности на объект недвижимого имущества не может зависеть от регистрации прекращения права собственности на другой объект недвижимого имущества с иными индивидуально-определенными признаками, несмотря на совпадение их почтовых адресов.**



Муниципальное образование в лице комитета по управлению муниципальным имуществом обратилось в арбитражный суд с заявлением к регистрационной службе о признании незаконным отказа в регистрации права собственности муниципального образования на квартиру в 14-квартирном жилом доме.

Отказ в регистрации права муниципальной собственности на квартиру был мотивирован наличием в Едином государственном реестре прав записи о регистрации права собственности на нее за физическим лицом. Ответчик пояснил, что в связи с отсутствием сведений о том, в каком именно доме расположена квартира, зарегистрировать право собственности на неё за муниципальным образованием не представляется возможным до регистрации прекращения права собственности физического лица. По его мнению, зарегистрированное право должно быть оспорено в судебном порядке в рамках искового производства.

Арбитражный суд установил, что зарегистрированная за физическим лицом квартира находилась в 8-квартирном жилом доме. Указанный дом сгорел, а на его месте построен и введен в эксплуатацию новый 14-квартирный жилой дом, которому присвоен почтовый адрес сгоревшего дома. Тем самым, несмотря на совпадение почтовых адресов указанных квартир, каждая из них представляет собой самостоятельный объект недвижимого имущества, поэтому возможность регистрации права собственности на квартиру в 14-квартирном жилом доме не зависит от регистрации прекращения права собственности на сгоревшую квартиру в 8-квартирном жилом доме. Отказ в регистрации права муниципальной собственности признан незаконным (Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 11.08.2010 по делу А38-2315/2010).

**4. Право собственности покупателя на объект недвижимости может возникнуть с момента государственной регистрации лишь при условии заключения сторонами договора, содержащего все существенные условия об индивидуально-определенных признаках недвижимости.**

**Иск покупателя о государственной регистрации перехода права подлежит удовлетворению при условии добровольного исполнения продавцом обязательства по передаче имущества либо удовлетворения в судебном порядке требования об исполнении обязанности продавца передать недвижимость.**

Индивидуальный предприниматель обратился в арбитражный суд с исковым заявлением к сельскохозяйственному производственному кооперативу о государственной регистрации перехода права собственности на приобретенные по договору купли-продажи объекты недвижимости в связи с уклонением ответчика от участия в государственной регистрации.

На основании статьи 554 ГК РФ арбитражный суд признал договор продажи имущества незаключенным в связи с отсутствием в нем данных, позволяющих определенно установить подлежащее передаче покупателю недвижимое имущество, и указал, что по этой причине он не может быть законным

основанием для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество от продавца к покупателю.

Арбитражный суд также со ссылкой на пункт 61 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010 сделал вывод о невозможности удовлетворения иска о государственной регистрации перехода права собственности, поскольку объекты недвижимости находятся в фактическом владении третьего лица, при этом истец не заявил требование об исполнении продавцом обязанности по передаче ему как покупателю этих объектов (Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 21.12.2010 по делу А38-2699/2010).

**5. Регистрирующий орган не вправе требовать предоставления для государственной регистрации права собственности документов, не предусмотренных законом.**

**При проведении правовой экспертизы договора купли-продажи регистрирующий орган не вправе делать вывод о его недействительности.**

Муниципальное образование в лице администрации обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным решения регистрационной службы об отказе в государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, который был приобретен на торгах, проведенных конкурсным управляющим при реализации имущества признанного банкротом государственного унитарного предприятия. В целях восстановления нарушенного права заявитель просил обязать ответчика зарегистрировать переход права собственности.

Заявитель указал, что в регистрирующий орган им были представлены все документы, необходимые для государственной регистрации и предусмотренные статьями 17-19 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Отказ был мотивирован тем, что на государственную регистрацию заявителем не представлены отчет оценщика, а также документы, на основании которых муниципальное образование принимало участие в торгах, документы, регулирующие порядок приобретения имущества в муниципальную собственность и полномочия органов местного самоуправления. По мнению ответчика, сделка по приобретению имущества на торгах является недействительной, поскольку муниципальным образованием не подтверждено право на приобретение имущества для муниципальных нужд на торгах.

Арбитражный суд установил, что для осуществления государственной регистрации права собственности были представлены договор купли-продажи, документы о его исполнении и иные документы в соответствии со статьей 17 Закона о регистрации. При этом документы, объясняющие причины участия муниципального образования в торгах или подтверждающие право на приобретение имущества организации-банкрота, не названы законом в качестве обязательных к представлению документов.

Кроме того, применительно к статье 449 ГК РФ вывод о недействительности торгов и заключенного по их результатам договора может быть сделан

только судом. Такое решение не принималось. При этом арбитражный суд подтвердил действительность договора, так как муниципальное образование не являлось организатором торгов, что исключало применение при их проведении норм Федерального закона «О размещении заказов на поставки товаров, выполнении работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» (Решения Арбитражного суда Республики Марий Эл от 21.12.2010 по делу А38-3735/2010, А38-3736/2010, А38-3737/2010, А38-3738/2010).

**6. Акт приема-передачи констатирует лишь факт передачи имущества и не создает права собственности для подписавших его лиц.**

Между тем арбитражный суд кассационной инстанции указал, что акт приема-передачи недвижимого имущества является иной сделкой, являющейся основанием для государственной регистрации перехода права собственности на него.

**О факте уклонения ответчика от осуществления действий по регистрации перехода права собственности истец мог узнать лишь с даты отказа регистрирующего органа в регистрации по мотиву непредставления заявления о регистрации.**

Субъект России в лице государственного органа обратился в арбитражный суд с иском к открытому акционерному обществу о государственной регистрации перехода права собственности на нежилое здание.

Истец указал, что он направил ответчику письмо с просьбой о подаче в регистрирующий орган в кратчайшие сроки документов на регистрацию перехода права собственности на парокотельную, приобретенную им в результате совершения сделки по дарению акционерным обществом указанного имущества. При этом документами, подтверждающими совершение такой сделки, были названы протоколы заседания совета директоров акционерного общества о передаче парокотельной другому акционерному обществу, неоспоренное распоряжение Правительства о принятии в государственную собственность на безвозмездной основе здания, а также акт приема-передачи парокотельной от акционерного общества в собственность субъекта РФ. Однако ответчик заявление о регистрации и необходимые документы в регистрирующий орган не представил.

Ответчик требование не признал и пояснил, что никогда не заключал никаких сделок о передаче права собственности на объект недвижимого имущества. По его мнению, гражданское законодательство не предусматривает передачу имущества в государственную собственность на безвозмездной основе. Кроме того, ответчик просил применить срок исковой давности, который следует исчислять с момента подписания акта приема-передачи.

Решением арбитражного суда в удовлетворении иска отказано в связи с отсутствием оснований для регистрации перехода права собственности, поскольку акт приема-передачи констатирует лишь факт передачи имущества и не устанавливает прав и обязанностей для подписавших его лиц.

Иных доказательств приобретения права собственности на парокотельную истцом не представлено.

Кроме того, арбитражный суд признал истекшим срок исковой давности. При этом днем начала его течения он посчитал дату составления акта приема-передачи парокотельной, так как с этого момента истец был вправе требовать от ответчика совершения действий, направленных на государственную регистрацию перехода права собственности на здание. Однако в течение трех лет он не обращался к ответчику с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности.

Не согласившись с принятым решением, истец обжаловал его в арбитражный суд апелляционной инстанции, постановлением которого решение оставлено в силе с указанием на правомерность вывода суда об отсутствии надлежащих доказательств возникновения у истца права собственности на спорное недвижимое имущество.

Между тем арбитражный суд апелляционной инстанции признал срок исковой давности не истекшим. По его мнению, о факте уклонения ответчика от осуществления действий по регистрации перехода права собственности истец мог узнать лишь в день отказа регистрирующего органа в регистрации перехода права собственности по мотиву непредставления заявления о регистрации акционерным обществом.

По результатам рассмотрения заявления истца арбитражный суд кассационной инстанции признал выводы судов противоречащим статьям 153, 160 и 218 ГК РФ, поскольку акт приема-передачи породил у контрагентов правоотношения по передаче имущества в собственность истца, что подтверждается исполнением данной сделки в части передачи акционерным обществом имущества в казну субъект РФ. (Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 05.08.2010 по делу № А38-1265/2010).

#### **7. Регистрирующий орган не вправе давать правовую оценку законности оспоримой сделки при регистрации права на недвижимое имущество.**

**Законом не предусмотрена обязанность сторон договора купли-продажи недвижимости определять цену каждого объекта, указанного в договоре.**

Заявитель обратился в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным отказа Управления Федеральной регистрационной службы в государственной регистрации перехода права собственности на встроенное помещение и об обязанности ответчика произвести государственную регистрацию перехода права собственности к покупателю.

Из материалов дела следовало, что за заявителем как продавцом по договору купли-продажи зарегистрировано право собственности на встроенное помещение. Впоследствии он заключил договор о продаже этого объекта, стороны этого договора обратились с заявлением в регистрирующий орган о регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество.

Однако регистрирующий орган отказал в совершении регистрационного действия, сославшись на то, что на момент публикации извещения о проведении торгов заявитель не являлся собственником имущества; извещение о торгах не содержало индивидуализирующих признаков отчуждаемого объекта; не была произведена оценка отчуждаемого помещения как самостоятельного объекта недвижимости.

Арбитражный суд удовлетворил заявленное требование. В государственной регистрации перехода права собственности на встроенное помещение отказано в связи с проведением торгов с нарушением законодательства. Тем самым государственный регистратор по собственной инициативе дал оценку действительности и заключенности договора. Между тем такая оценка может осуществляться исключительно судом по исковым требованиям заинтересованных лиц.

Договор, заключенный с лицом, выигравшим торги, является недействительным в случае признания недействительными торгов (пункт 2 статьи 449 ГК РФ). Торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица (пункт 1 статьи 449 ГК РФ). Доказательств оспаривания торгов, проведенных в рамках конкурсного производства организации-продавца, признания договора недействительным ответчик не представил. На момент заключения договора купли-продажи право собственности продавца на недвижимое имущество было зарегистрировано в установленном порядке. Зарегистрированное право в суде никем не оспорено.

Довод ответчика о необходимости указывать в договоре купли-продажи нескольких объектов недвижимости цену каждого из них, не подтвержден ссылками на законодательство. Статьей 555 ГК РФ не предусмотрена необходимость согласования цены каждого конкретного объекта из числа приобретаемых по одному договору.

Таким образом, договор купли-продажи недвижимости заключен в надлежащей письменной форме, подписан уполномоченными представителями сторон, исполнен ими, право собственности продавца на недвижимое имущество зарегистрировано в установленном порядке. В договоре отражены все существенные условия, договор не признан судом недействительным либо незаключенным.

Следовательно, основания для отказа в государственной регистрации права собственности, установленные в абзаце 4 пункта 1 статьи 20 Закона о регистрации, у регистрирующего органа отсутствовали (решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 15.07.2010 по делу № А38-1961/2010).

Аналогичная правовая позиция отражена в решениях Арбитражного суда Республики Марий Эл от 17.05.2010 по делу №А38-892/2010, от 17.05.2010 по делу №А38-893/2010).