



# ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

---

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 3004/11

Москва

13 сентября 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Никифорова С.Б., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Старый источник» о пересмотре в порядке надзора постановления Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.11.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 31.01.2011 по делу № А63-5034/2010 Арбитражного суда Ставропольского края.

Заслушав и обсудив доклад судьи Сарбаша С.В., Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Старый источник» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Ставропольского края с заявлением о признании незаконными действий государственного регистратора Минераловодского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю (далее – регистрирующий орган) Лукьяновой О.В. (далее – государственный регистратор), выразившихся в отказе в государственной регистрации за обществом права собственности на склад готовой продукции (литер И) общей площадью 3208,1 кв. метра, инвентарный номер 5212, и хозблок (литер К) общей площадью 132,6 кв. метра (далее – недвижимое имущество), расположенные по адресу: Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Прикумская, 34, инвентарный номер 5212, изложенном в письме от 29.03.2010 № 26/19-49/660 (далее – решение регистрирующего органа), и об обязанности регистрирующего органа устранить допущенные нарушения.

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 04.08.2010 производство в части требований, заявленных к государственному регистратору, прекращено в связи с отказом общества от данных требований. В остальной части требования удовлетворены.

Постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.11.2010 решение от 04.08.2010 отменено. Суд признал решение регистрирующего органа соответствующим Федеральному закону от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации), в удовлетворении требований общества отказал.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 31.01.2011 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций общество просит их отменить, ссылаясь на нарушение арбитражными судами единообразия в толковании и применении норм права, решение суда первой инстанции оставить без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций, решением Арбитражного суда на Кавказских Минеральных Водах Ставропольского края при юридическом центре на Кавказских Минеральных Водах «Арбитр» (далее – арбитражный суд при юридическом центре «Арбитр») от 20.11.2009 по делу № Т-240/2009-С2-П (далее – решение арбитражного суда при юридическом центре «Арбитр») утверждено мировое соглашение, по условиям которого признан расторгнутым договор инвестирования от 01.01.2007, заключенный обществом и гражданином Беляковым С.В., за обществом признано право собственности на недвижимое имущество.

Определением Минераловодского городского суда от 11.12.2009 по делу № 2-1787 выдан исполнительный лист на принудительное исполнение указанного решения арбитражного суда при юридическом центре «Арбитр».

Решение арбитражного суда при юридическом центре «Арбитр», определение Минераловодского городского суда от 11.12.2009 и исполнительный лист представлены обществом в регистрирующий орган в качестве основания для государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Отказывая в государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество, регистрирующий орган, ссылаясь на позицию

Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, выраженную в пункте 27 информационного письма от 22.12.2005 № 96 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами дел о признании и приведении в исполнение решений иностранных судов, об оспаривании решений третейских судов и о выдаче исполнительных листов на принудительное исполнение решений третейских судов», указал, что рассмотрение споров, вытекающих из правоотношений, связанных с правами на объекты недвижимого имущества, относится к исключительной компетенции государственных судов, а регистрация признанного арбитражным судом при юридическом центре «Арбитр» права не является исполнением определения Минераловодского городского суда.

Суд первой инстанции, удовлетворяя заявленные требования, исходил из того, что при наличии вступившего в законную силу судебного акта о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения арбитражного суда при юридическом центре «Арбитр» у регистрирующего органа отсутствовали основания для отказа в государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции и поддержавший его вывод суд кассационной инстанции сочли, что действия регистрирующего органа, отказавшего обществу в государственной регистрации права на объекты недвижимого имущества, соответствуют статье 17 Закона о государственной регистрации, поскольку арбитражным судом при юридическом центре «Арбитр» рассмотрен спор, не относящийся к компетенции третейских судов.

Вывод судов апелляционной и кассационной инстанций ошибочен.

Статья 28 Закона о государственной регистрации закрепляет обязанность регистрирующего органа совершить действия по

государственной регистрации прав, установленных решением суда, арбитражного суда, третейского суда.

По смыслу абзаца шестого пункта 1 статьи 17 Закона о государственной регистрации основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются вступившие в законную силу судебные акты государственного суда.

Таким образом, в действующем правовом регулировании необходимость государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним определяет специфику удостоверения прав на него, установленных третейским судом. Она заключается в обязательности прохождения правообладателем, права на недвижимое имущество которого установлены решением третейского суда, процедуры получения исполнительного листа на его принудительное исполнение.

Отсутствие выданного государственным судом исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда о признании права собственности на недвижимость является основанием для отказа в государственной регистрации такого права в соответствии с абзацем девятым пункта 1 статьи 20 Закона о государственной регистрации.

Обществом в регистрирующий орган были представлены решение арбитражного суда при юридическом центре «Арбитр», определение Минераловодского городского суда от 11.12.2009 и выданный на его основании исполнительный лист.

Поэтому отказ регистрирующего органа в регистрации права собственности общества на объекты недвижимого имущества является неправомерным.

Допустимость передачи споров, вытекающих из правоотношений, связанных с правами на объекты недвижимого имущества, на

рассмотрение третейского суда не имеет правового значения при рассмотрении регистрирующим органом документов, представленных в соответствии с Законом о государственной регистрации для государственной регистрации прав.

При указанных обстоятельствах оспариваемые постановления судов апелляционной и кассационной инстанций на основании пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

#### ПОСТАНОВИЛ:

постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.11.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 31.01.2011 по делу № А63-5034/2010 Арбитражного суда Ставропольского края отменить.

Решение Арбитражного суда Ставропольского края от 04.08.2010 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов