

Анализ судебных актов,
касающихся государственной регистрации прав,
государственного земельного контроля в Республике Татарстан,
в том числе приостановлений и отказов в государственной
регистрации прав, за первый квартал 2010 года

1. В случае, если ранее возникшее право уже было зарегистрировано тем органом, который осуществлял государственную регистрацию до 01.01.2000 года, при подаче заявления в Управление о государственной регистрации ранее возникшего права без подачи заявления о переходе права, государственная пошлина должна уплачиваться в полном размере.

В первом квартале 2010 года Арбитражным судом Республики Татарстан было вынесено интересное решение с точки зрения применения закона - когда в законе делается ссылка на иные случаи, без их конкретизации, в связи с чем возможно неоднозначное толкование закона и возникновение споров в суде.

Так, в соответствии с абзацем 3 пункта 2 статьи 6 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – Закон о регистрации, Закон № 122-ФЗ) государственная регистрация возникшего до введения в действие настоящего Федерального закона права на объект недвижимого имущества проводится при государственной регистрации перехода данного права или сделки об отчуждении объекта недвижимого имущества без уплаты государственной пошлины.

В иных случаях, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, за государственную регистрацию возникшего до введения в действие настоящего Федерального закона права на объект недвижимого имущества взимается государственная пошлина в размере, равном половине установленного размера государственной пошлины за государственную регистрацию прав.

В Арбитражный суд Республики Татарстан обратилось ОАО «В» к Управлению Росреестра по Республике Татарстан (далее – Управление) о признании незаконными действий по отказу в возврате излишне уплаченной суммы государственной пошлины в размере 52 500 руб. и обязанности осуществить возврат излишне уплаченной государственной пошлины в сумме 52 500 руб. В обоснование своих требований ОАО «В» указало на следующее.

В марте, августе и декабре 2008 г. Управлением были зарегистрированы права на 14 объектов недвижимого имущества ОАО «В», возникшие до введения в действие Закона о регистрации.

В апреле и в мае 2009 года (через несколько месяцев) Управлением была проведена государственная регистрация перехода права от ОАО «В» к ОАО «В+» и государственная регистрация права собственности ОАО «В+».

В возврате излишне уплаченной суммы госпошлины ОАО «В» Управлением было отказано со ссылкой на ст. 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ).

Как указало ОАО «В» в своем исковом заявлении, в соответствии с пунктом 1 подпункта 20 статьи 333.33 НК РФ размер государственной пошлины за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество юридическими лицами составляет 7 500 рублей. Следовательно, размер государственной пошлины за регистрацию права собственности на объект недвижимого имущества юридического лица, возникшего до момента вступления в силу Закона о регистрации, должен быть равен сумме 3 750 рублей.

Управление не согласилось с исковыми требованиями ОАО «В», указав на то, что в соответствии с пунктом 1 статьи 34.2 НК РФ Министерство финансов Российской Федерации (далее – Минфин РФ) дает письменные разъяснения налогоплательщикам, плательщикам сборов и налоговым агентам по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах.

Согласно разъяснению Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина РФ, данному в письме от 28.01.2008 № 03-05-05-03/03, «статья 6 Закона № 122-ФЗ не предусматривает возможности применения льгот по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию права, возникшего до введения в действие Закона № 122-ФЗ, проводимую по желанию правообладателя недвижимого имущества.

Таким образом, за государственную регистрацию права, возникшего до введения в действие Закона № 122-ФЗ, проводимую по желанию правообладателя недвижимого имущества, государственная пошлина уплачивается в размерах, установленных подпунктами 20, 20.1, 20.2 пункта 1 статьи 333.33 Кодекса».

В подтверждение того факта, что ранее возникшие права на 14 объектов недвижимости были зарегистрированы до 01.01.2000 года, Управление направило в суд копии уведомления о подтверждении приватизации объектов недвижимости с приложением перечня объектов, включенных в план приватизации, от 14.07.2008 г. № 1-30/4323; плана приватизации, утвержденного постановлением Госкомитета Республики Татарстан по управлению госимуществом от 05.04.1994 г. № 151 и зарегистрированного в Минфине Республики Татарстан 15.06.1994 г., а также копию договора о долевом участии в строительстве от 14.12.1995 г., зарегистрированного БТИ Советского района г. Казани 194 кн. 3 стр. 47 от 17.04.1996 г.

Суд согласился с позицией Управления и в удовлетворении заявленных требований ОАО «В» судом было отказано в связи со следующим.

То обстоятельство, что государственная регистрация ранее возникших прав заявителя и государственная регистрация перехода прав и права собственности ОАО «В+» была проведена по заявлениям ОАО «В» не одновременно, а с разрывом в несколько месяцев (от 5 до 12 месяцев), подтверждает тот факт, что ранее возникшие права заявителя по настоящему делу были зарегистрированы по желанию последнего.

В силу подпункта 20 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ государственная пошлина за государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества, за исключением

юридически значимых действий, предусмотренных подпунктами 19, 20.1-20.4, 22-24 и 52 настоящего пункта составляла:

физическим лицам – 500 рублей;

организациям – 7500 рублей;

федеральным органам государственной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления – 100 рублей.

Следовательно, за государственную регистрацию права юридического лица, возникшего до введения в действие Закона № 122-ФЗ, проводимую по желанию правообладателя недвижимого имущества, государственная пошлина должна была уплачиваться в размере 7500 рублей.

Согласно пункту 1 статьи 6 Закона о регистрации права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу Закона о регистрации, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной Законом 122-ФЗ. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

При этом статья 6 Закона о регистрации не предусматривает возможности применения льгот по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию права, возникшего до введения в действие Закона № 122-ФЗ, проводимую по желанию правообладателя недвижимого имущества.

Таким образом, за государственную регистрацию права, возникшего до введения в действие Закона № 122-ФЗ, проводимую по желанию правообладателя недвижимого имущества, государственная пошлина уплачивается в размере, установленном подпунктом 20 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации.

2. Поскольку оспаривание зарегистрированного права, как способ защиты гражданских прав, представляет собой оспаривание правоустанавливающих документов, то именно судебные акты по делу, которыми признаны недействительными правоустанавливающие документы на спорный объект недвижимого имущества, являются основаниями для государственной регистрации прекращения права собственности заявителя.

Ранее государственные регистраторы Республики Татарстан прекращали зарегистрированное право в том случае, если при подаче заявления о прекращении права представлялись также судебные акты о признании недействительным (прекращении) зарегистрированного права (как это было указано в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 06.08.2002 № 4107/01, согласно которому право может быть оспорено только в судебном порядке и при отсутствии решения суда о признании недействительным зарегистрированного права за прежним правообладателем, действия регистрирующего органа, который самостоятельно без решения суда прекращает право, являются незаконными).

В 2009 году изменилась арбитражная практика, касающаяся споров о возможности прекращения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) зарегистрированного права, при представлении в регистрирующий орган судебных актов, которыми признаются

недействительными правоустанавливающие документы. Обращаем внимание, что изменилась практика только в арбитражных судах, не затронув суды общей юрисдикции.

Так, Одиннадцатым арбитражным апелляционным судом была рассмотрена апелляционная жалоба ООО «М» на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 28.12.2009 по заявлению ООО «М» к Управлению о признании незаконным решения, об обязанности совершить определенные действия.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан в удовлетворении заявления было отказано в связи со следующим.

В силу пункта 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Судебные акты по делам № А65-5804/2008, № А65-1663/2009 содержат однозначный вывод о недействительности (ничтожности) правоустанавливающих документов заявителя на рассматриваемый объект недвижимости (публичных торгов, состоявшихся 08.10.2007, протокола № 04-03/08 от 08.10.2007 об определении победителем торгов ООО «М»).

Соответственно, у ООО «М» фактически не возникло право собственности и не могло быть зарегистрировано, а в случае его регистрации – оно подлежало погашению (прекращению) в соответствии с положениями Закона о регистрации.

Суд апелляционной инстанции посчитал решение суда первой инстанции законным и обоснованным, а апелляционную жалобу – не подлежащей удовлетворению по следующим основаниям.

Право собственности не является сделкой и его нельзя признать недействительным.

Аналогичная правовая позиция изложена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 15148/08 от 28.04.2009, на что указано в оспариваемом решении суда первой инстанции.

Из материалов дела следует, что право собственности ООО «М» на рассматриваемый объект недвижимости зарегистрировано на основании документов, которые судами были признаны недействительными (ничтожными).

Как было указано выше, пунктом 1 статьи 167 ГК РФ определено, что недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. Таким образом, государственная регистрация права собственности, произведенная на основании недействительной сделки, также является недействительной и подлежит прекращению.

Поскольку оспаривание зарегистрированного права, как способ защиты гражданских прав, представляет собой оспаривание правоустанавливающих документов, то именно судебные акты по делу № А65-5804/2008, которыми признаны недействительными правоустанавливающие документы на спорный объект недвижимого имущества, были приняты регистрирующим органом как основания для государственной регистрации прекращения права собственности заявителя.

Следовательно, регистрационные действия Управления во исполнение судебного решения осуществлены в соответствии с требованиями статьи 28 Закона о регистрации.

3. ЗАО «К» было подано заявление на государственную регистрацию права собственности на наружную тепловую сеть, а не на внутренние тепловые сети. Разрешение на ввод в эксплуатацию на наружную тепловую сеть подразумевает совершенно иные требования по вводу в эксплуатацию, нежели разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома, и выдается на наружную тепловую сеть отдельно. Для проведения государственной регистрации права собственности на наружную тепловую сеть, ЗАО «К» должно было представить документ, подтверждающий факт создания последнего.

Арбитражным судом Республики Татарстан было рассмотрено дело по заявлению ЗАО «К» к Управлению о признании незаконными отказов в государственной регистрации права собственности на объекты недвижимости – наружную хозяйственно-бытовую канализацию, наружную тепловую сеть, наружную водопроводную сеть, подводящий газопровод низкого давления.

Решением суда в удовлетворении заявления было отказано в связи со следующим.

Среди представленных документов отсутствуют документы, подтверждающие факт создания спорных объектов недвижимости. Разрешение выдано только на ввод в эксплуатацию 10-этажного жилого дома.

При этом были поданы заявления на государственную регистрацию права собственности на наружную хозяйственно-бытовую канализацию, наружную тепловую сеть, наружную водопроводную сеть, подводящий газопровод низкого давления, а не на внутреннюю хозяйственно-бытовую канализацию, водопроводную сеть, газопровод низкого давления.

Разрешение на ввод в эксплуатацию не содержит описание наружной хозяйственно-бытовой канализации, наружной тепловой сети, наружной водопроводной сети, подводящего газопровода низкого давления, которые являются иными объектами недвижимости.

Судом был отклонен довод заявителя о том, что сводный план 10-этажного жилого дома подтверждает, что наружная хозяйственно-бытовая канализация, наружная тепловая сеть, наружная водопроводная сеть, подводящий газопровод низкого давления являются неотъемлемой частью этого дома, поскольку, вопреки утверждению заявителя, из содержания указанного плана не следует, что спорные объекты являются частью именно этого 10-этажного жилого дома.

Таким образом, представленное разрешение на ввод в эксплуатацию этого дома не может являться разрешением на ввод всех его частей, в том числе и спорных объектов.

Следовательно, в данном случае у Управления имелись основания для отказов в государственной регистрации, предусмотренные статьей 20 Закона о регистрации, которые были вынесены государственным регистратором правомерно.

4. Заключенный с победителем конкурса договор не может быть квалифицирован регистрирующим органом как ничтожный по основаниям, связанным с нарушением порядка проведения торгов, а признание оспоримой сделки недействительной – прерогатива судебных органов.

Об этом уже не раз указывалось Управлением, в том числе письмом от 10.06.2008 № 06-16/13929 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с участием Управления Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан за первое полугодие 2008 года». Однако некоторые государственные регистраторы Республики Татарстан продолжают отказывать в государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества со ссылкой на нарушение процедуры проведения торгов.

Так, например, ООО «С-1» обратилось в суд с заявлением к Управлению о признании отказа в государственной регистрации перехода права собственности к ООО «С-1» на объект недвижимости – подвальное помещение недействительным в части необходимости подтверждения процедуры заключения договора.

Государственным регистратором Республики Татарстан было отказано в государственной регистрации перехода права, так как заявителем не были представлены на регистрацию публикации об итогах проведения аукциона, документы, подтверждающие полномочия организации, проводившей торги. Кроме того, в существующей публикации в газете «Республика Татарстан» отражены не все обязательные условия, предусмотренные п. 4 ст. 15 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан заявление ООО «С-1» было удовлетворено в связи со следующим.

Требование ответчика в части необходимости представления на регистрацию публикации об итогах проведения аукциона, документа, подтверждающего полномочия организации, проводившей торги, также, как и требование о приведении в соответствии с нормами абзаца 4 пункта 1 статьи 20 Закона о регистрации публикации в газете «Республика Татарстан», не состоятельно.

Проверка полномочий лица, проводившего аукцион, не входит в компетенцию регистрирующего органа.

В целом отказ регистрирующего органа сводится к тому, что заявителем не представлены надлежащие документы, имеющие отношение не к самому договору купли-продажи недвижимого имущества, а документы, подтверждающие соблюдение норм права, регулирующих порядок объявления и проведения торгов.

Согласно пункту 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с победителем торгов.

С учетом изложенного, суд пришел к выводу о том, что регистрирующему органу в процессе осуществления действий по государственной регистрации прав не предоставлено право подменять другие органы, в том числе и судебные, в случае,

если решение определенных вопросов действующим законодательством напрямую отнесено к их компетенции. Принимая во внимание, что сделки, заключенные на торгах, относятся к оспоримым сделкам, которые могут быть признаны недействительными только судом, непредставление заявителем документов, относящихся не к самой сделке, а к проведению торгов, не могло повлиять на принятие регистрирующим органом решения о государственной регистрации перехода права.

5. Определением Конституционного Суда Российской Федерации от 09.04.2003 № 116-О сформулирована правовая позиция, согласно которой суд с учетом характера правонарушения, размера причиненного вреда, степени вины и других смягчающих обстоятельств, руководствуясь положениями статьи 2.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, вправе при малозначительности совершенного административного правонарушения освободить лицо от административной ответственности и ограничиться устным замечанием.

ООО «У» обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с требованием признать незаконным и отменить постановление Территориального отдела № 25 Управления по делу от 02.10.2009 № 07-09.

Управлением была проведена проверка соблюдения земельного законодательства ООО «У». В ходе проведенной проверки было установлено, что ООО «У» использует земельный участок площадью 35 га не по целевому назначению больше трех лет - земельный участок сельскохозяйственного назначения зарос древесно-кустарниковой растительностью. Таким образом, ООО «У» совершено административное правонарушение, предусмотренное статьей 8.8 КоАП РФ, то есть использование земель не по целевому назначению, невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 18.12.2009 требования заявителя удовлетворены со ссылкой на статью 2.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), заявителю объявлено устное замечание.

Постановлением ФАСПО решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 18.12.2009 оставлено без изменения, кассационная жалоба – без удовлетворения в связи со следующим.

Суд первой инстанции, оценив представленные в дело доказательства, принимая во внимание отсутствие вредных последствий, учитывая, что совершенное правонарушение не содержит опасной угрозы для общественных отношений, и учитывая принципы соразмерности и справедливости при назначении наказания, правомерно расценил совершенное правонарушение как малозначительное, и на основании статьи 2.9 КоАП РФ обоснованно признал оспариваемое постановление незаконным и отменил его.

Принимая решение о малозначительности совершенного правонарушения, суд правомерно исходил из того, что оно носит формальный характер и существенного вреда охраняемым общественным отношениям не наносит. Передавая указанный

участок в аренду, арендодатель, зная, что на нем растет множество берез высотой 5-6 метров, но в договоре аренды вырубку деревьев не предусмотрел, с уполномоченными органами, дающими право на вырубку леса вопрос не согласовал. Вырубка деревьев требует наличия разрешения, значительных финансовых вложений, а сами по себе деревья березы вреда окружающей среде не наносят, вырабатывают кислород и сохраняют почву от эрозии и заболачивания.

Возможность установления признаков малозначительности правонарушения в ходе рассмотрения дела об оспаривании постановления административного органа и применения на этой стадии статьи 2.9 КоАП РФ предусмотрена в статье 30.7 КоАП РФ.

Обращаем внимание, что по другому аналогичному делу судом первой инстанции было отказано в удовлетворении заявленных требований о признании незаконным и отмене постановления территориального отдела Управления в связи с тем, что к заявителю была применена не максимальная мера ответственности. На основании изложенного Управление рекомендует до вынесения постановления о назначении административного наказания по статье 8.8 КоАП РФ - за использование земель не по целевому назначению, невыполнению обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв, установить целесообразность и эффективность привлечения к ответственности, исходя из оценки конкретных обстоятельств совершения правонарушения и соразмерности характера совершенного деяния и причиненного им вреда, в связи с чем рекомендуем применять максимальную меру ответственности обоснованно.