



Арбитражный суд Хабаровского края
г. Хабаровск, ул. Ленина 37, 680030, www.khabarovsk.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Хабаровск

дело № А73-6725/2022

27 мая 2022 года

Резолютивная часть решения объявлена 24.05.2022.

Решение в полном объеме изготовлено 27.05.2022.

**Арбитражный суд Хабаровского края в составе: судьи Манника С.Д.
при ведении протокола судебного заседания секретарем Олейниковой Л.В.,**

**рассмотрев в судебном заседании арбитражного суда первой инстанции
заявление конкурсного управляющего Общества с ограниченной ответственностью
«Стройинвест» Свистунова А.Ю. (ОГРН 1122723006240, ИНН 2722115780, адрес:
680038, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Комсомольская, д. 101, кв. 6)**

**к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии по Хабаровскому краю (ОГРН 1042700170116, ИНН 2721121630, адрес:
680000, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, д. 74)**

**третье лицо: Общество с ограниченной ответственностью «Аквамарин» (ОГРН
1152724004388, ИНН 2724202492)**

**о признании недействительными уведомлений о приостановлении государственной
регистрации перехода права собственности на объекты от 18.03.2022 № № КУВД-
001/2022-107228912/1, КУВД-001/2022-10722084/2, КУВД-001/2022-107228417/2,**

об обязанности зарегистрировать право собственности на объекты,

при участии в судебном заседании:

**от конкурсного управляющего ООО «Стройинвест» (в режиме веб-конференция) –
Морозова В.И. по дов. б/н от 21.01.2022, диплом (до перерыва в судебном
заседании);**

**от Управления Росреестра – Сырыгина Н.С. по дов. № Дов-58 от 29.12.2021, диплом
(до перерыва в судебном заседании);**

от ООО «Аквамарин» - не явились.

**В соответствии со статьей 163 АПК РФ в судебном заседании объявлялся
перерыв с 18.05.2022 до 15.00 часов 24.05.2022.**

У С Т А Н О В И Л :

**Конкурсный управляющий Общества с ограниченной ответственностью
«Стройинвест» Свистунов А.Ю. (далее – заявитель, ООО «Стройинвест»)) обратился в**

Арбитражный суд Хабаровского края к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю (далее – Управление Росреестра) с заявлением, в соответствии с требованием которого просит суд:

1) признать недействительными уведомления о приостановлении государственной регистрации перехода права собственности на объекты от 18.03.2022 № № КУВД-001/2022-107228912/1, КУВД-001/2022-10722084/2, КУВД-001/2022-107228417/2;

2) обязать Управление Росреестра зарегистрировать право собственности на следующие объекты:

- земельный участок с кадастровым номером 27:23:0050203:2255, расположенный в Хабаровском крае, в г. Хабаровске, в Индустриальном районе, по ул. Слободской, площадью 7 309 +/- 30 кв.м

- земельный участок с кадастровым номером 27:23:0050203:2254, расположенный в Хабаровском крае, в г. Хабаровске, в Индустриальном районе, по пер. Смены, площадью 3 248 +/- 20 кв.м,

- земельный участок с кадастровым номером 27:23:0050203:1201, расположенный в Хабаровском крае, в г. Хабаровске, по ул. Павловича - пер. Смены - ул. Слободская, площадью 4 527 +/- 24 кв.м

Управление Росреестра представило отзыв на заявление о несогласии с заявленными требованиями.

Признав дело подготовленным к судебному разбирательству и с согласия представителей сторон, суд завершил предварительное судебное заседание и приступил к рассмотрению спора по существу в одном судебном заседании.

Представитель заявителя в судебном заседании в режиме веб-конференция настаивала на удовлетворении заявленного требования по доводам, изложенным в заявлении.

Представитель Управления Росреестра в судебном заседании возражала против удовлетворения заявленного требования по доводам, изложенным в отзыве.

В соответствии со статьей 163 АПК РФ в судебном заседании объявлялся перерыв с 18.05.2022 до 15.00 часов 24.05.2022 с целью ознакомления представителя заявителя с отзывом Управления Росреестра и представленными к отзыву материалами.

После перерыва судебное заседание продолжено в прежнем составе суда и в отсутствие представителей сторон, заявивших ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие своих представителей.

В ходе судебного разбирательства по материалам дела и объяснениям представителей сторон судом установлены следующие существенные для разрешения спора обстоятельства.

Решением Арбитражного суда Хабаровского края от 27.02.2019 по делу № А73-6924/2018 ООО «Стройинвест» признано несостоятельным (банкротом), в

отношении должника открыто конкурсное производство. Определением Арбитражного суда Хабаровского края от 30.11.2021 конкурсным управляющим утвержден Свистунов Антон Юрьевич.

В рамках дела о банкротстве конкурсным управляющим ООО «Стройинвест» было подано заявление об оспаривании сделки с ООО «Аквармарин», в рамках которого просил вернуть в конкурсную массу земельные участки.

Определением Арбитражного суда Хабаровского края от 03.10.2019 по делу А73-6924/2018 признаны недействительными договоры купли-продажи от 25.09.2017 № 120-П, № 122-П, № 121-П, заключенные между ООО «Стройинвест» и ООО «Аквармарин». Применены последствия недействительности сделок и на ООО «Аквармарин» возложена обязанность возвратить в конкурсную массу ООО «Стройинвест» земельные участки:

- с кадастровым номером 27:23:0050203:2255, расположенный в Хабаровском крае, в г. Хабаровске, в Индустриальном районе, по ул. Слободской, площадью 7 309 +/- 30 кв.м;

- с кадастровым номером 27:23:0050203:2254, расположенный в Хабаровском крае, в г. Хабаровске, в Индустриальном районе, по пер. Смены, площадью 3 248 +/- 20 кв.м;

- с кадастровым номером 27:23:0050203:1201, расположенный в Хабаровском крае, в г. Хабаровске, по ул. Павловича - пер. Смены - ул. Слободская, площадью 4 527 +/- 24 кв.м.

Конкурсный управляющий обратился в Управление Росреестра с заявлением о регистрации права собственности на указанные объекты.

Уведомлениями Управления Росреестра от 28.03.2022 № КУВД-001/2022-107228912/1, № КУВД-001/2022-10722084/2, КУВД-001/2022-107228417/2 государственная регистрация прав приостановлена в связи с наличием в ЕГРН сведений о регистрации ограничений на совершение регистрационных действий на основании постановления Тверского районного суда по уголовному делу № 11701007754000153 от 13.09.2019.

Не согласившись с указанными уведомлениями, считая их незаконными и необоснованным, конкурсный управляющий ООО «Стройинвест» обратился в арбитражный суд с рассматриваемым заявлением в порядке главы 24 АПК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 198, частью 4 статьи 200, частью 2 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для удовлетворения требований о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц необходимо наличие двух условий: несоответствие их закону или иному нормативному правовому акту, а также нарушение прав и законных интересов заявителя.

Доводы заявителя о незаконности оспариваемых уведомлений обоснованы следующими обстоятельствами:

- согласно постановлению Тверского районного суда от 13.09.2019 срок ареста был наложен до 10.11.2019. По состоянию на 01.03.2022 отсутствует обременение. В уведомлении о приостановлении регистрации права отсутствует постановление о продлении ареста. В связи с чем, основания наличия ареста отсутствуют;

- ООО «Стройинвест» не является подозреваемым, обвиняемым или лицом, несущими по закону материальную ответственность за их действия, следовательно, вынесенные постановления бессрочного характера, являются нарушением ч. 3 ст. 115 УПК РФ. Следовательно, в связи с отсутствием постановления о продлении ареста, приостановление в регистрации прав является необоснованным и незаконным;

- следует учитывать, что конкурсный управляющий обратился в Росреестр на основании Определения Арбитражного суда Хабаровского края по делу № А73-6924/2018 от 03.10.2019, которым заявление удовлетворено в полном объеме.

Возражения Управления Росреестра против доводов заявителя сводятся к тому, что поскольку специальный порядок погашения в ЕГРН регистрационной записи об аресте, запрете в случае признания должника банкротом в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве, не установлен Законом № 218-ФЗ, государственная регистрация осуществляется на общих основаниях. Внесение записей в ЕГРН о государственной регистрации прекращения арестов (запрещений) осуществляется на основании решений органов, наложивших соответствующий арест. Закон не предусматривает возможность (обязанность) для органа регистрации прав самостоятельно – без соответствующих документов, оформленных в соответствии с действующим законодательством, погашать запись о зарегистрированном аресте (запрете).

Рассмотрев доводы заявителя и возражения ответчика, исследовав материалы дела и оценив их в порядке статьи 71 АПК РФ, заслушав объяснения представителей сторон, суд пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленного требования, исходя из следующего.

Согласно пункту 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), пункту 6 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ, право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В силу подпункта 8 пункта 1 статьи 16 Закона № 218-ФЗ, государственная регистрация осуществляется в течение трех рабочих дней с даты поступления в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации либо судебного акта или акта уполномоченного органа о снятии ареста или запрета, о возврате залога залогодателю или об обращении залога в доход государства.

В силу части 13 статьи 32 Закона № 218-ФЗ, суд или уполномоченный орган, наложившие арест на недвижимое имущество или установившие запрет на

совершение определенных действий с недвижимым имуществом либо избравшие залог недвижимого имущества в качестве меры пресечения в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации, направляют в орган регистрации прав в срок не более чем три рабочих дня заверенную копию акта о наложении ареста, о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом или об избрании в качестве меры пресечения залога, а также заверенную копию акта о снятии ареста или запрета, о возврате залога залогодателю или об обращении залога в доход государства.

В соответствии с пунктом 9 статьи 115 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации арест, наложенный на имущество, либо отдельные ограничения, которым подвергнуто арестованное имущество, отменяются на основании постановления, определения лица или органа, в производстве которого находится уголовное дело, когда в применении данной меры процессуального принуждения либо отдельных ограничений, которым подвергнуто арестованное имущество, отпадает необходимость, а также в случае истечения установленного судом срока ареста, наложенного на имущество, или отказа в его продлении.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда РФ, изложенной в определениях от 15.05.2012 № 813-0 и от 25.10.2016 № 2356-0, арест, наложенный на имущество, отменяется по постановлению, определению лица или органа, в производстве которого находится уголовное дело и в чьи полномочия входит установление и оценка фактических обстоятельств, исходя из которых снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника, признанного несостоятельным (банкротом).

В случае возникновения спора о необходимости сохранения ареста не исключается возможность проверки действий (бездействия) лица или органа, уполномоченных отменять наложение ареста на имущество, вышестоящим органом или судом в порядке, установленном статьями 123 - 125 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации.

Так, 13.11.2019 на спорные объекта недвижимости в ЕГРН внесена запись об ограничении (обременении) прав на основании Постановления Тверского районного суда г. Москвы от 13.09.2019 о наложении ареста на имущество, принадлежащее ООО «Аквармарин» в рамках уголовного дела №11701007754000153, с установлением запрета распоряжаться и производить любые регистрационные действия на срок предварительного следствия.

Впоследствии, постановлениями Тверского районного суда г. Москвы срок ареста неоднократно продлевался. Согласно Постановлению Тверского районного суда г. Москвы от 07.02.2022, суд продлил срок действия ареста до 10.05.2022, о чем внесена соответствующая запись в ЕГРН. Постановлением Мещанского районного суда г. Москвы от 06.05.2022, суд продлил срок действия ареста до 10.08.2022, о чем внесена соответствующая запись в ЕГРН.

Учитывая, что постановление о наложении ареста (продление срока ареста) не отменено и не оспорено, то разрешать судьбу меры процессуального принуждения в виде уголовного ареста на объекты недвижимости возможно только в уголовном

судопроизводстве, порядок которого, устанавливается пунктом 9 статьи 115 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации.

Таким образом, из совокупности положений Закона № 218-ФЗ, норм Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации, применяемых с учетом сформулированных Конституционным Судом Российской Федерации правовых позиций не следует, что регистрирующий орган вправе и обязан самостоятельно определять судьбу ареста, наложенного на недвижимое имущество в рамках уголовного дела.

При указанных обстоятельствах, ввиду непредставления конкурсным управляющим ООО «Стройинвест» доказательств снятия ареста на имущество, у Управления Росреестра имелись основания для приостановления государственной регистрации прав в отношении объектов недвижимости, так как в данном случае введение конкурсного производства не изменяет порядок снятия установленных ограничений.

Оспариваемые уведомления Управления Росреестра соответствуют положениям Закона № 218-ФЗ и права заявителя не нарушают, что в соответствии с частью 3 статьи 201 АПК РФ является основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований.

Государственная пошлина в сумме 9 000 руб. за рассмотрение дела в арбитражном суде первой инстанции в соответствии со статьей 110 АПК РФ подлежит взысканию с заявителя, учитывая предоставление отсрочки по её уплате.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176, 198-201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Хабаровского края

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении заявленных требований отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Стройинвест» в доход федерального бюджета государственную пошлину в сумме 9000 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Шестой арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения.

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через Арбитражный суд Хабаровского края.

Судья

С.Д. Манник

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 18.10.2021 21:18:59
Кому выдана Манник Сергей Дмитриевич