



АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 24 октября 2018 г. по делу N А41-96768/2017

Резолютивная часть постановления объявлена 18.10.2018

Полный текст постановления изготовлен 24.10.2018

Арбитражный суд Московского округа

в составе: председательствующего-судьи Дунаевой Н.Ю.,

судей Нечаева С.В., Петровой Е.А.,

при участии в заседании:

от общества с ограниченной ответственностью "Объединенная управляющая компания" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Объединенный городской" - Никитин А.В. по доверен. от 17.10.2018 N 17102018/1/Д

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области - Фирсов А.В. по доверен. от 20.08.2018 N 216Д

рассмотрев в судебном заседании кассационную жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

на решение от 05 марта 2018 года

Арбитражного суда Московской области,

принятое судьей Бобковой С.Ю.,

на [постановление](#) от 16 июля 2018 года

Десятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Диаковской Н.В., Марченковой Н.В., Панкратьевой Н.А.,

по делу N А41-96768/2017 по заявлению общества с ограниченной ответственностью "Объединенная управляющая компания" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Объединенный городской"

к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области,

об оспаривании действий регистрирующего органа,

установил:

Общество с ограниченной ответственностью "Объединенная управляющая компания" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Объединенный городской" обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением, с учетом принятых судом уточнений, к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, в котором просило признать незаконными действия, бездействия Управления Росреестра по Московской области, выразившееся в приостановке государственной регистрации договора уступки прав требования от 12.04.2017 N 3 ВЯЗ-ОГ-7-120 по договору участия в долевом строительстве от 15.08.2014 БВ-ДДУ-7/2014 и уклонении от государственной регистрации договора уступки прав требования от 12.04.2017 N 3 ВЯЗ-ОГ-7-120 по договору участия в долевом строительстве от 15.08.2014 БВ-ДДУ-7/2014; обязать Управление Росреестра по Московской области осуществить государственную регистрацию договора уступки прав требования от 12.04.2017 N 3 ВЯЗ-ОГ-7-120 по договору участия в долевом строительстве от 15.08.2014 БВ-ДДУ-7/2014.

Решением Арбитражного суда Московской области от 05.03.2018 по делу N А41-96768/17 заявление удовлетворено.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 16.07.2018 решение Арбитражного суда Московской области от 05.03.2018 по делу N А41-96768/18 оставлено без изменения.

Не согласившись с принятыми судебными актами, Управление обратилось с кассационной жалобой в Арбитражный суд Московского округа, в которой просит отменить решение Арбитражного суда Московской области от 05.03.2018 и **постановление** Десятого арбитражного апелляционного суда от 16.07.2018 по делу N А41-96768/18 и принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных к Управлению требований.

В качестве оснований обоснованности жалобы заявитель ссылается на нарушение и неправильное применение норм права, несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в материалах дела доказательствам, суды не учли, что **постановление** о наложении ареста на земельные участки исключает риск включения новых участников долевого строительства в реестр обманутых инвесторов, поэтому вышеуказанные судебные акты подлежат отмене.

В ходе судебного рассмотрения кассационной жалобы заявитель поддержал доводы, изложенные в жалобе, просил отменить решение Арбитражного суда Московской области от 05.03.2018 и **постановление** Десятого арбитражного апелляционного суда от 16.07.2018 по делу N А41-96768/18 и принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных к Управлению требований.

Истец доводы кассационной жалобы отклонил, просил судебные акты оставить в силе.

Изучив доводы кассационной жалобы, заслушав представителей сторон, проверив в порядке **статей 284, 286, 287** Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судом норм материального права и соблюдение норм процессуального права при принятии обжалуемых судебных актов, суд кассационной инстанции приходит к выводу о том, что отсутствуют основания, предусмотренные **статьей 287** Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены или изменения оспариваемых судебных актов, а именно:

Из материалов дела следует и установлено судами, Общество с ограниченной ответственностью "Объединенная управляющая компания" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Объединенный городской" является законным обладателем требования прав в отношении объектов долевого строительства, что подтверждается заключенными в 2014 году между ООО "Трансфорт" и ООО "Объединенная управляющая компания" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Объединенный городской" договорами участия в долевом строительстве от 15.10.2014 БВ-ДДУ-6-1/2014 (номер государственной регистрации 50-50-62/092/2014-369), от 15.08.2014 БВ-ДДУ-6/2014 (номер государственной регистрации 50-50-62/092/2014-369), от 15.10.2014 БВ-ДДУ-7-1/2014 (номер государственной регистрации 50-50-62/092/2014-370), от 15.08.2014 БВ-ДДУ-7/2014 (номер государственной регистрации 50-50-62/076/2014-438), от 15.10.2014 БВ-ДДУ-3-1/2014 (номер государственной регистрации 50-50-62/092/2014-368), от 15.08.2014 БВ-ДДУ-3/2014 (номер государственной регистрации 50-50-62/076/2014-437).

В последующем общество в 2017 году заключило договора уступки прав по договорам участия в долевом строительстве, в том числе, договор уступки прав требования от 12.04.2017 N 3 ВЯЗ-ОГ-7-120 в отношении объекта долевого строительства, расположенного по строительному адресу: Московская область, Одинцовский район, г.п. Большие Вяземы, д. Малые Вяземы.

Вместе с тем, 22.04.2017 Управление Росреестра по Московской области (Одинцовский отдел) письмом N 50-50/066-50/066/009/2017-1396 сообщило обществу о приостановлении государственной регистрации от 09.03.2017 N 66/009/2017-1396 1397 1398 1399 1400 1401 1402 1403 1405 1407 1420 1421 1422 1424 142t 1429 1437 1439 1440 1441 в связи с наличием постановления Одинцовского городского суда Московской области от 01.02.2017 по делу N 3/6-40/17, которым был наложен арест на принадлежащие ООО "Трансфорт" земельные участки, расположенные по адресу: Московская область, Одинцовский район, г.п. Большие Вяземы, деревня Малые Вяземы, а именно: земельные участки с кадастровыми номерами 50:20:0041411:4737; 50:20:0041411:4738; 50:20:0041411:4739; 50:20:0041411:4740; 50:20:0041411:4741; 50:20:0041411:4743; 50:20:0041411:4745; 50:20:0041411:4747; 50:20:0041411:4748; 50:20:0041411:4749; 50:20:0041411:4750; 50:20:0041411:4752; 50:20:0041411:188.

Полагая, что бездействие, выразившееся в приостановке государственной регистрации договора уступки прав требования и уклонении от государственной регистрации договора уступки прав является незаконным и нарушает права и законные интересы ООО "Объединенная управляющая компания" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Объединенный городской" в сфере предпринимательской деятельности, общество обратилось в арбитражный суд с заявлением по настоящему делу.

Согласно **ч. 1 ст. 198** Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с **ч. 4 ст. 200** Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Таким образом, для признания ненормативного правового акта, решения, действий, бездействия госоргана недействительным (незаконным) необходимо наличие одновременно двух обязательных условий: несоответствие данных акта, решения, действий, бездействия закону и нарушение ими прав и охраняемых законом интересов заявителя.

Положением **ст. 26** Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - ФЗ-218) предусмотрены основания, при которых осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора.

В силу **ч. 12 ст. 29** ФЗ-218 приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и (или) отказ в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд.

Судами установлено и следует из материалов дела, что постановлением Одинцовского городского суда Московской области от 01.02.2017 по делу N 3/6-40/17 принят запрет совершения регистрационных действий в отношении самих земельных участков, а именно: запрет на регистрацию перехода права собственности на них либо на дополнительное их обременение.

Согласно разъяснениям следователя от 06.10.2017 N 3/2, представленным обществом 22.10.2017 в качестве дополнительного документа, в целях устранения обстоятельств, послуживших основанием для приостановления государственной регистрации (регистрационный номер заявления о предоставлении дополнительных документов 50-50/066-50/066/009/2017-4810), арест земельного участка не препятствует регистрации перехода прав по ранее зарегистрированным договорам долевого участия.

Суды установили, что в настоящем случае на регистрацию подавались договоры уступки, не касающиеся прав на земельные участки.

При этом, договоры участия в долевом строительстве, государственная регистрация уступки прав по которым приостановлена, были зарегистрированы в установленном законом порядке в 2014 году.

На основании указанных договоров участия в долевом строительстве и в силу положений **статьи 13** Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ возник залог земельных участков, запись о которых также была внесена в соответствующий раздел ЕГРН и существовала на дату вынесения постановления Одинцовского городского суда Московской области от 01.02.2017 по

делу N 3/6-40/17.

Судами установлено, что земельные участки, на которые постановлением наложен арест, не являются предметом заключенных участниками долевого строительства договоров уступки.

При указанных обстоятельствах, суды пришли к верному выводу, что наложение запрета регистрационных действий в отношении земельных участков, на которых осуществляется строительство жилых домов, не может являться основанием для приостановления государственной регистрации договоров уступки, поскольку запрет регистрационных действий с земельными участками влечет за собой ограничение права распоряжения указанным имуществом путем его отчуждения, но не может препятствовать отчуждению прав требования по договору участия в долевом строительстве, принадлежащих участникам долевого строительства.

При этом, суды правомерно указали, что заключение и регистрация договоров уступки не повлечет внесения в ЕГРН записи о каких-либо новых обременениях земельных участков, не поменяет характеристики и стоимость обремененного имущества.

Исследовав и оценив в порядке [статьи 71](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные в материалы дела доказательства и доводы сторон, суды первой и апелляционной инстанций пришли к правомерному выводу об удовлетворении заявленных требований, поскольку государственная регистрация договоров уступки не нарушает наложенного постановлением от 01.02.2017 по делу N 3/6-40/17 ареста, а сам арест земельных участков не может быть препятствием для государственной регистрации договоров уступки по договорам долевого участия в строительстве.

Доводы заявителя, изложенные в кассационной жалобе, полно и всесторонне исследованы судебной коллегией и в соответствии со [статьями 286, 287](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отклонению, поскольку основаны на ошибочном толковании закона, не опровергают обстоятельств, установленных судами при рассмотрении настоящего дела, не влияют на законность обжалуемых судебных актов и не подтверждены надлежащими доказательствами.

Суд кассационной инстанции обращает внимание, что согласно правовой позиции Конституционного суда Российской Федерации, приведенной, в том числе, в [Определении](#) от 17.02.2015 N 274-О, [статьи 286 - 288](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, находясь в системной связи с другими положениями данного [Кодекса](#), регламентирующими производство в суде кассационной инстанции, предоставляют суду кассационной инстанции при проверке судебных актов право оценивать лишь правильность применения нижестоящими судами норм материального и процессуального права и не позволяют ему непосредственно исследовать доказательства и устанавливать фактические обстоятельства дела.

Иное позволяло бы суду кассационной инстанции подменять суды первой и второй инстанций, которые самостоятельно исследуют и оценивают доказательства, устанавливают фактические обстоятельства дела на основе принципов состязательности, равноправия сторон и непосредственности судебного разбирательства, что недопустимо. Соответствующая правовая позиция отражена в [Определении](#) Верховного Суда РФ от 12.07.2016 N 308-ЭС16-4570 по делу N А63-3604/2015.

Доводы заявителя кассационной жалобы, по которым он не согласен с оспариваемыми судебными актами, направлены на переоценку обстоятельств, установленных судами первой и апелляционной инстанций, что недопустимо при рассмотрении дела в суде кассационной инстанции, исходя из положений [главы 35](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При указанных обстоятельствах, суд кассационной инстанции не установил оснований для изменения или отмены решения арбитражного суда первой и [постановления](#) апелляционной инстанции, предусмотренных в [ч. 1 ст. 288](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь [статьями 284 - 289](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

постановил:

Решение Арбитражного суда Московской области от 05 марта 2018 года и [постановление](#) Десятого арбитражного апелляционного суда от 16 июля 2018 года по делу N А41-96768/2017 оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Председательствующий судья
Н.Ю.ДУНАЕВА

Судьи
С.В.НЕЧАЕВ
Е.А.ПЕТРОВА
