



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 05 мая 2017 года Дело N А41-54150/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 27 апреля 2017 года

Полный текст постановления изготовлен 05 мая 2017 года

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Красновой С.В.,

судей Кузнецова В.В., Латыповой Р.Р.,

при участии в заседании:

от заявителя - Администрации Воскресенского муниципального района - Брызгалова Е.С. по дов. от 26.12.2016 N1399,

от заинтересованного лица - Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области - Начкебия А.О. по дов. от 15.11.2016 N531-Д,

от третьего лица - Дьячковой Людмилы Анатольевны - не явился, извещен,

рассмотрев 27 апреля 2016 года в судебном заседании кассационную жалобу Администрации Воскресенского муниципального района

на решение от 03 ноября 2016 года

Арбитражного суда Московской области,

принятое судьей Бобковой С.Ю.,

на постановление от 16 января 2017 года

Десятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Иевлевым П.А., Диаковской Н.В., Шевченко Е.Е.,



по делу NA41-54150/2016,

по заявлению Администрации Воскресенского муниципального района

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

об оспаривании отказа в государственной регистрации,

третье лицо: Дьячковская Людмила Анатольевна

установил:

Администрация Воскресенского муниципального района Московской области (далее - Администрация, заявитель) обратилась в Арбитражный суд Московской области с заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее - регистрирующий орган, заинтересованное лицо, Управление) о признании незаконным сообщения от 11.07.2016 N 50/029/008/2016-7175 об отказе в государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости - квартира площадью 77, 5 кв. м по адресу: Московская область, г.Воскресенск, ул. Победы, д. 28б, кв. 120.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена Дьячковская Людмила Анатольевна.

решением Арбитражного суда Московской области от 03 ноября 2016 года, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 16 января 2017 года, в удовлетворении требований отказано.

Не согласившись с указанными решением и постановлением, Администрация обратилась в Арбитражный суд Московского округа с кассационной жалобой, в которой просит их отменить, считая незаконными, необоснованными, принятым с нарушением норм права, приняв по делу новый судебный акт об удовлетворении заявления.

определением от 04.04.2017 судебное заседание было отложено на 27.04.2017.

В судебном заседании представитель заявителя поддержал доводы кассационной жалобы по изложенным в ней основаниям, представитель заинтересованного лица возражал против удовлетворения кассационной жалобы.

Третье лицо, извещенное о слушании кассационной жалобы в установленном законом порядке, представителей в суд не направило. Суд кассационной инстанции счел возможным рассмотреть кассационную жалобу без участия лица, не явившегося в судебное заседание, поскольку в силу пункта 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации неявка в судебное заседание лица, подавшего кассационную жалобу, и других лиц, не может являться препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие, если они были надлежащим



образом извещены о времени и месте судебного разбирательства. Информация о движении дела опубликована на официальном Интернет-сайте суда.

Отводов составу суда и отзыва на кассационную жалобу не поступило.

Выслушав представителей участвующих в деле лиц, обсудив доводы жалобы, проверив в порядке статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судами норм материального права и соблюдение норм процессуального права, суд кассационной инстанции находит обжалуемые судебные акты подлежащими отмене.

Как следует из материалов дела, между заявителем (продавец) и Дьячковой Л.А. (покупатель) был заключен договор N 002 от 27.04.2016 купли-продажи муниципального жилого помещения, предоставленного ранее по договору коммерческого найма от 16.03.2012, расположенного по адресу: Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы, д. 28б, кв. 120.

25 мая 2016 года заявитель обратился в Управление Росреестра по Московской области с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на спорный объект.

решением, оформленным сообщением от 11.07.2016 N 50/029/008/2016-7175, заявителю отказано в государственной регистрации перехода права собственности на спорный объект со ссылкой на непредставление документов, подтверждающих проведение соответствующих торгов по реализации муниципального имущества.

Не согласившись с данным отказом, заявитель обратился в арбитражный суд с указанными выше требованиями.

Исследовав материалы дела и доводы заявления, суды отказали в удовлетворении заявленных требований, согласившись с Управлением и посчитав, что в соответствии с положениями статьи 217 Гражданского кодекса Российской Федерации, имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном Законом Российской Федерации от 04.07.1991 N1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (далее - Закон о приватизации жилья).

Поскольку указанный выше договор заключен в отсутствие проведения соответствующих торгов, а способ реализации спорного объекта не подпадает под действие Закона о приватизации жилья, оспариваемый отказ не нарушает законодательства, является правомерным и обоснованным.

Между тем, судами не учтено, что в силу статьи 217 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества. При приватизации государственного и муниципального имущества предусмотренные настоящим Кодексом положения, регулирующие порядок приобретения и прекращения права собственности, применяются, если законами о приватизации не предусмотрено иное.



Специальное правовое регулирование приватизации государственного и муниципального имущества регламентируется Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" и Законом Российской Федерации от 04.07.1991 N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации".

При этом Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении государственного жилищного фонда, а Закон о приватизации жилья регулирует приватизацию государственного имущества только в части жилищного фонда социального использования, то есть предоставленного по договору социального найма.

Таким образом, поскольку специальным законодательством не урегулировано отчуждение жилого фонда коммерческого использования, сделки по отчуждению жилых помещений такого фонда регулируются соответствующими общими нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, которые не устанавливают необходимости проведения торгов при заключении договоров купли-продажи жилого фонда коммерческого использования.

При рассмотрении дела Администрация ссылалась на то, что порядок заключения сделок по отчуждению принадлежащих ей помещений муниципального жилищного фонда регулируется установленным решением Совета депутатов от 27.02.2015 N112/8 Положением о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договору коммерческого найма на территории Воскресенского муниципального района.

Между тем оценка доводам Администрации со ссылкой на имеющиеся в материалах регистрационного дела и настоящего дела доказательства, не дана. Судами не исследован вопрос наличия у Администрации жилищного фонда коммерческого использования и соблюдения порядка предоставления квартиры третьему лицу.

При таких обстоятельствах выводы судов о том, что заявителем не были представлены необходимые и достаточные документы для осуществления испрашиваемых регистрационных действий, вследствие чего у заинтересованного лица имелись основания для отказа в государственной регистрации перехода права собственности, являются преждевременными, сделанными при неполном исследовании обстоятельств дела.

Согласно статье 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. При этом арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы.

Так, в силу требований части 4 статьи 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации принятый по результатам рассмотрения дела судебный акт должен быть законным, обоснованным и мотивированным.



В соответствии с частью 1 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для изменения или отмены решения, постановления арбитражного суда первой и апелляционной инстанций являются несоответствие выводов суда, содержащихся в решении, постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным арбитражным судом первой и апелляционной инстанций, и имеющимся в деле доказательствам, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

При новом рассмотрении суду первой инстанции необходимо с учетом изложенного и в соответствии с требованиями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации проверить доводы и возражения сторон, всесторонне, полно, объективно исследовать фактические обстоятельства по делу и представленные в дело доказательства, и с учетом установленных при новом рассмотрении фактических обстоятельств правильно определить и применить нормы права, подлежащие применению в настоящем деле, вынести законный и обоснованный судебный акт.

Нарушений норм процессуального права, являющихся в силу части 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в любом случае основанием для отмены постановления апелляционного суда, судом кассационной инстанции не установлено.

Руководствуясь статьями 284-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

постановил:

решение Арбитражного суда Московской области от 03 ноября 2016 года и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 16 января 2017 года по делу NA41-54150/2016 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Председательствующий-судья

С.В. Краснова

судья

В.В. Кузнецов

судья

Р.Р. Латыпова

Электронный текст документа  
подготовлен АО "Кодекс" и сверен по:  
файл-рассылка

