

НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ОСНОВАНИИ СУДЕБНЫХ АКТОВ

© 2011 О.В. Устинов

ведущий специалист-эксперт отдела судебной защиты
Управления Росреестра по Самарской области
E-mail: jinjohn@li.ru

Рассматриваются некоторые особенности государственной регистрации прав на основании судебных актов.

Ключевые слова: государственная регистрация, суд, судебные акты, правоприменительная практика, документы, предъявляемые на государственную регистрацию.

Одним из важных этапов судебной защиты, если не сказать - основой правосудия, является приведение в исполнение судебных актов (главным образом, судебных решений). Каким бы правильным и справедливым ни было решение суда, оно становится бесполезным без исполнения.

Исполнение судебных актов - очень важная часть судебного процесса, поскольку судебная защита нарушенных прав и законных интересов включает в себя не только принятие самого судебного акта по существу спора, но и его реальное исполнение. Неисполняемые судебные акты наносят ущерб правам и законным интересам лиц, обратившихся за их судебной защитой в суд, и именно при реальном исполнении судебных решений реализуется сама сущность права на судебную защиту.

Исполнение судебных актов, касающихся прав на недвижимое имущество, представляет собой вопрос, требующий особого внимания.

Освещая тему данной работы, следует особо отметить, что государственная регистрация прав является юридическим актом признания и подтверждения государством прав на недвижимое имущество в соответствии с понятием, данным в ст. 2 федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"¹ (далее - Закон о регистрации).

Одновременно признание права является одним из способов защиты гражданских прав, применяемых судами в соответствии со ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ)².

В отличие от некоторых зарубежных стран, где функции государственной регистрации прав на недвижимость возложены на суды низшей инстанции

(примеры Германии, Латвии, Польши, Швеции, Эстонии)³, в Российской Федерации регистрацию прав, установленных судебными актами, осуществляют обособленные и независимые учреждения, подведомственные Росреестру, входящему в исполнительную ветвь государственной власти.

Таким образом, то обстоятельство, что права, установленные судебными актами, подлежат обязательной государственной регистрации в таких учреждениях, влечет возникновение ряда проблем, обусловленных необходимостью оценки государственным регистратором судебных актов, которым уже самим по себе присущи такие признаки, как обязательность для исполнения всеми гражданами и юридическими лицами.

Изложенные обстоятельства делают тему настоящей работы особо актуальной.

В соответствии со ст. 17 Закона о регистрации вступившие в законную силу, устанавливающие права на недвижимое имущество судебные акты являются одним из оснований для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Следует отметить, что особенности государственной регистрации обусловлены, прежде всего, самой правовой природой (статусом) судебных актов, устанавливающих права на недвижимое имущество и подлежащих исполнению всеми лицами и органами на всей территории Российской Федерации.

В теории права⁴ судебные акты имеют следующие признаки: 1) они выносятся уполномоченным органом государственной власти - судом; 2) имеют общеобязательное действие; 3) обеспечивают ста-

бильность гражданского оборота; 4) в них реализуется цель судебной власти - обеспечение реализации прав, свобод граждан и организаций.

Судебные акты как правоприменительные акты обычно носят индивидуальный характер, являются процессуальными актами.

Для судебных актов как процессуальных документов характерно: 1) подробное регулирование процедуры вынесения; 2) детальная регламентация формы и содержания; 3) особый порядок проверки и отмены; 4) вступление в законную силу; 5) особый порядок исполнения.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 21 июля 2009 г. № 132 "О некоторых вопросах применения арбитражными судами статей 20 и 28 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"⁵ дает достаточно широкое определение судебных актов, являющееся основанием для государственной регистрации прав. В соответствии с данным письмом к их числу относятся акты, в резолютивной части которых имеется вывод о принадлежности имущества определенному лицу на вещном или обязательственном праве (наличии обременения или ограничения права), подлежащем государственной регистрации. К числу подобных актов относится, в частности, и определение об утверждении мирового соглашения, предусматривающее возникновение или прекращение права (обременения или ограничения права) на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации.

Порядок государственной регистрации прав на основании судебных актов с особенностями ее проведения урегулирован следующими основополагающими нормативными актами:

- законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21 июля 1997 г. " № 122-ФЗ в действующей редакции, в том числе с учетом существенных изменений порядка регистрации на основании судебных актов, вступивших в силу с 1 февраля 2008 г.;

- приказом Росрегистрации от 7 июня 2007 г. № 112 "Об утверждении методических рекомендаций о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебных актов"⁶ (далее также - Методические рекомендации №112).

Несмотря на достаточную проработанность данного вопроса на законодательном уровне, возникает много казусных, неоднозначных в своем решении

вопросов непосредственно в правоприменительной практике.

Целесообразно остановиться на специальных требованиях, предъявляемых действующим законодательством к форме судебных актов.

Копии актов судов, установивших права на недвижимое имущество, представляются на государственную регистрацию прав не менее чем в двух экземплярах, один из которых после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю (абзац 5 п. 5 ст. 18 Закона о регистрации).

Инструкцией по судебному делопроизводству в районном суде, утвержденной Приказом Судебного департамента при Верховном Суде РФ от 29 апреля 2003 г. № 36⁷, закреплены требования по оформлению актов судов общей юрисдикции, на предмет соответствия которым должны проверяться представляемые на государственную регистрацию судебные акты.

При проведении правовой экспертизы в случае государственной регистрации на основании судебного акта необходимо проверить:

- правильность оформления копии судебного акта;

- вступление судебного акта в законную силу (в соответствии с действующим арбитражным и гражданским процессуальным законодательством определения судов, как и решения судов, могут быть обжалованы в установленном порядке в апелляционную (арбитраж) или кассационную (общие суды) инстанции, которые рассматривают дела именно по не вступившим в законную силу судебным актам. Поэтому определения судов, устанавливающих права на недвижимое имущество, не вступают в силу с момента их вынесения, и при осуществлении каких-либо регистрационных действий на их основании требуется безусловное наличие в них отметки о вступлении в законную силу).

При разрешении вышеназванной проблемы правоприменительная практика столкнулась с рядом вопросов, которые в целом нашли свое разрешение в Информационном письме Президиума ВАС РФ от 21 июля 2009 г. № 132 "О некоторых вопросах применения арбитражными судами статей 20 и 28 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"⁸ (Далее также - Информационное письмо № 132).

Согласно абзацу четвертому п. 1 ст. 20 Закона о регистрации, в государственной регистрации прав может быть отказано, если документы, представленные на государственную регистрацию прав, по фор-

ме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства.

Президиум высшей судебной инстанции разъяснил: в связи с тем, что вступившие в законную силу судебные акты являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации, регистратор не вправе давать правовую оценку вступившему в законную силу судебному акту, а также осуществлять переоценку обстоятельств дела и доказательств, на которых основан вступивший в законную силу судебный акт. Отказ в государственной регистрации права по данному основанию является незаконным.

Согласно абзацу шестому п. 1 ст. 20 Закона о регистрации в государственной регистрации может быть отказано, если лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества.

Как разъяснил Высший арбитражный суд, при рассмотрении споров по оспариванию отказа в государственной регистрации права по названному основанию судам необходимо учитывать, что по смыслу указанной нормы Закона вынесение судебного акта, которым признано право на недвижимое имущество, не является выдачей правоустанавливающего документа, содержащего акт распоряжения недвижимым имуществом. В связи с этим отказ регистратора в регистрации права, установленного вступившим в законную силу судебным актом, мотивированный предполагаемыми процессуальными нарушениями, допущенными судом, вынесшим судебный акт, со ссылкой на данное основание для отказа в регистрации является незаконным.

Относительно перечня документов, которые можно истребовать на государственную регистрацию прав, установленных судебным актом, ВАС пояснил следующее. На основании абзаца десятого п. 1 ст. 20 Закона о государственной регистрации может быть отказано, если заявителем не представлены документы, необходимые в соответствии с Законом о регистрации. К их числу относятся следующие документы: заявление о регистрации права; документы, подтверждающие личность (правовой статус) заявителя; кадастровый паспорт недвижимого имущества (за исключением случаев, когда документ, содержащий описание недвижимого имущества, ранее уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов);

документ об уплате государственной пошлины. В связи с изложенным судам следует иметь в виду, что вступившее в силу решение суда, которым признано право на недвижимое имущество, не освобождает заявителя от представления названных документов. Вместе с тем требование регистратора о представлении иных правоустанавливающих документов не соответствует закону.

Вопросы, связанные с невозможностью установления факта принадлежности имущества на праве собственности в порядке особого производства, обозначены в информационном письме ВАС РФ от 17 февраля 2004 г. № 76⁸ и распространяются на случаи, когда право собственности у заявителя не возникло в установленном законом порядке и не может быть подтверждено никакими документами, кроме как косвенными доказательствами владения долгое время этим имуществом. Очевидно, необходимое условие рассмотрения дела в порядке особого производства - отсутствие спора о праве - в таком случае не соблюдается. Это же касается и случаев установления фактов владения на праве собственности земельными участками в силу ст. 234 ГК РФ.

Подобные решения судов, арбитражных судов об установлении юридических фактов не могут являться основаниями для проведения государственной регистрации права собственности. Необходимо отметить, что территориальные органы Росреестра не регистрируют факты, регистрации подлежат права и сделки с недвижимым имуществом.

Законом о регистрации установлены требования к документам, представляемым на государственную регистрацию прав. В частности, согласно п. 1 ст. 18 Закона о регистрации, документы, устанавливающие наличие, возникновение прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством РФ, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации права на недвижимое имущество в ЕГРП. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и вид регистрируемого права.

Таким образом, исходя из требований Закона о регистрации государственная регистрация права может быть произведена на основании решения суда, вынесенного в рамках искового производства, признающего право собственности, а не решения, устанавливающего факт, имеющий юридическое значение (разъяснения Росрегистрации в информационном письме от 18 января 2008 г.).

В то же время, поскольку решение суда, констатирующее наличие права собственности, является основанием для государственной регистрации, в Самарской области в ряде случаев регистрирующий орган производил регистрацию на основании решений суда, устанавливающих юридический факт владения на праве собственности объектом недвижимости, при наличии в нем указания на то, что оно является основанием для государственной регистрации.

Однако следует отметить, что в некоторых случаях соответствующие судебные акты отменялись высшими судебными инстанциями по результатам нового рассмотрения заявлений, они оставались без рассмотрения (т.е. вопрос о праве судом фактически не разрешен). В связи с тем что вопрос о правах на данные объекты судами не разрешался, записи о правах на такие объекты регистрирующим органом не прекращались.

В дальнейшем такое бездействие регистрирующего органа оспаривалась в судебном порядке, в ходе чего была подтверждена правомерность позиции регистрирующего органа (постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 июня 2009 г. по делу №А55-10874/2009).

Важно отметить, что постановлением Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ от 29 апр. 2010 г. № 22 “О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав”⁹ дана новая оценка решениям судов об установлении факта. Как сказано в данном документе, в силу ст. 268 ГПК РФ или ч. 3 ст. 222 АПК РФ решение суда об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности также является основанием для регистрации права собственности в ЕГРП.

Актуальным также является вопрос о государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества на основании судебных актов о признании недействительными сделок и применении последствий недействительности ничтожных (оспоримых) сделок.

Основной проблемой при регистрации на основании таких судебных актов всегда было то, что в резолютивной части судами указывалось только на недействительность сделки, при этом отсутствовало указание на применение последствий такой недействительности.

Кроме того, некоторыми участниками гражданского оборота (как правило, гражданами) считалось, что наличие такого судебного акта является основанием для автоматического осуществления соответствующих регистрационных действий.

Между тем в соответствии со ст. 12 ГК РФ признание оспоримой сделки недействительной и применение последствий ее недействительности, а также применение последствий недействительности ничтожной сделки являются одними из способов защиты гражданских прав.

В соответствии с п. 27 Методических рекомендаций о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебных актов, утвержденных приказом Росрегистрации от 7 июня 2007 г. №112 (далее - Методические рекомендации), при признании судом, арбитражным судом недействительной оспоримой сделки и при неприменении судом последствий ее недействительности, при поступлении в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, копии соответствующего судебного акта рекомендуется в графу “Особые отметки регистратора” непогашенного листа записи подраздела II-1 ЕГРП вносить следующую запись: “Сделка (указываются реквизиты договора) признана недействительной (указываются реквизиты судебного акта)”.

Согласно п. 28 Методических рекомендаций в случае, если судом признана недействительной оспоримая сделка и применены последствия ее недействительности, а также в случае применения последствий ничтожной сделки государственную регистрацию прав рекомендуется проводить на общих основаниях в соответствии с требованиями ст. 13, 16 Закона о регистрации на основании заявления заинтересованных лиц с приложением всех необходимых для государственной регистрации документов, в том числе документов, подтверждающих оплату государственной пошлины, а также документов, подтверждающих исполнение сторонами судебного акта о применении последствий недействительности оспоримой сделки.

В соответствии с п. 52 Постановления оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении послед-

ствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

В то же время решение суда о признании сделки недействительной, которым не применены последствия ее недействительности, не является основанием для внесения записи в ЕГРП.

Таким образом, из приведенных положений действующего законодательства, а также исходя из позиции высших судебных инстанций следует, что судебный акт, в котором отсутствует указание на применение последствий недействительности ничтожных (оспоримых) сделок, не является основанием для внесения в ЕГРП соответствующей записи о регистрации права того или иного лица; вышеуказанные судебные акты выносятся в рамках искового производства, в связи с чем государственная регистрация на их основании осуществляется в общем порядке, предусмотренном Законом о регистрации, с приложением всех необходимых документов.

Регистрация прав общей долевой собственности, установленных судебными актами, представляет собой отдельную проблему, с которой сталкивается регистрирующий орган. Обусловлена она тем, что такие решения, как правило, выносятся при наличии конфликта интересов двух и более правообладателей, соответственно, итоговый судебный акт априори не будет устраивать, по крайней мере, одну из сторон гражданского процесса.

Как следствие, такая сторона будет тем или иным способом препятствовать исполнению такого судебного акта. Для этого на практике ей достаточно уклониться от государственной регистрации своего права в регистрирующем органе.

Исходя из норм законодательства, для регистрации права общей долевой собственности независимо, по какому из вышеуказанных оснований оно возникает, необходимо обращение в регистрирующий орган всех участников долевой собственности (ст. 244 ГК РФ).

Исключение из данного правила специально предусмотрено Методическими рекомендациями о порядке государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество, утвержденными Приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 25 марта 2003 г. № 70¹⁰: когда право возникло по ранее действовавшему порядку либо на основании отношений наследования.

Изложенная норма свидетельствует о том, что независимо от вида правоустанавливающего доку-

мента, если право возникает не в порядке исключительных случаев (наследство или ранее действующий порядок), для возникновения права общей долевой собственности необходимо обращение всех участников общей долевой собственности.

В соответствии с п. 10 Методических рекомендаций № 112 при наличии в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее ЕГРП) записи о праве на недвижимое имущество государственную регистрацию права иного лица, в пользу которого принято решение суда, рекомендуется производить только при наличии заявления о прекращении зарегистрированного права или в случае, если это прямо следует из мотивировочной или резолютивной части судебного акта.

Согласно п. 6 Информационного письма № 132, в связи с тем, что на основании абзаца 11 п. 1 ст. 20 Закона о регистрации в государственной регистрации может быть отказано, если имеются противоречия между заявленными и уже зарегистрированными правами, судам при рассмотрении споров о правах на недвижимое имущество необходимо исходить из следующего.

Судебный акт является самостоятельным основанием как для государственной регистрации права на недвижимое имущество, так и для погашения регистратором соответствующей записи. Однако по смыслу п. 1 ст. 20 Закона о регистрации при наличии в реестре записи о праве какого-либо лица на недвижимое имущество судебный акт о признании аналогичного права на данное имущество за иным лицом имеет юридическую силу в отношении первого лица только при условии его участия в деле в качестве ответчика. Если судебный акт принят в отношении иного лица, отказ регистратора в государственной регистрации права на недвижимое имущество является законным.

Таким образом, между положениями Методических рекомендаций №112 и Информационного письма №132 имеется различие относительно возможности осуществления государственной регистрации прекращения права на объект недвижимого имущества за лицом, привлеченным к участию в деле в качестве ответчика, о праве которого имеется соответствующая запись регистрации в ЕГРП, при этом в мотивировочной или резолютивной частях судебного акта не содержится прямого указания о прекращении права такого лица при признании права собственности на такой объект недвижимости за другим лицом.

В данной связи необходимо отметить следующее. По смыслу процессуального законодательства ответчиком в судопроизводстве является предполагаемый носитель субъективной гражданской обязанности по отношению к истцу - предполагаемому носителю субъективного гражданского права относительно того или иного объекта недвижимости. В силу этого при разрешении дела по существу и вынесении судебного акта о признании права собственности за истцом на объект недвижимого имущества право ответчика на этот же объект гражданских прав по определению подлежит прекращению, так как невозможна ситуация, когда один и тот же объект права принадлежит двум субъектам гражданских прав.

Таким образом, представляется, что возможно и допустимо осуществление государственной регистрации прекращения права на объект недвижимого имущества лица, привлеченного к участию в деле в качестве ответчика, о праве которого имеется соответствующая запись регистрации в ЕГРП, при этом в мотивировочной или резолютивной частях судебного акта не содержится прямого указания о прекращении права такого лица при признании права собственности на такой объект недвижимости за другим лицом.

Выводы Высшего арбитражного суда РФ, изложенные в Информационном письме, свидетельствуют о возможности неприменения п. 10 Методических рекомендаций.

По итогам рассмотрения вопросов в настоящей работе можно отметить следующие отличительные особенности государственной регистрации прав, установленных судебными актами:

1. Судебный акт является особым правоустанавливающим документом, отличающимся от иных документов признаком обязательности и исполнимости.

2. Законодательством допускается отказ и приостановление государственной регистрации при наличии исключительных оснований, перечень которых ограничен законом и высшей судебной практикой.

3 В последние годы в Российской Федерации прослеживается тенденция к усилению роли регистрирующего органа в процессе исполнения решений судов, устанавливающих права на недвижимое имущество.

4. Вопросы регистрации прав на основании судебных актов нуждаются в дополнительном законодательном урегулировании, в частности по вопросу о возможности государственной регистрации прав на основании мировых соглашений и решений о регистрации перехода права в случае отсутствия регистрации первичного права.

¹ О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федер. закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ //СЗ РФ. 1997. 28 июля (№ 330). Ст. 3594.

² Гражданский кодекс Российской Федерации // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1994. 5 дек. (№ 32).

³ *Кирсанов А.Р.* Сравнительно-правовой анализ регистрации прав на недвижимое имущество в России и за рубежом // Государственная регистрация прав на недвижимость: Проблемы регистрационного права. М., 2003.

⁴ *Семикин Д.С.* Судебные акты: понятие, виды, системные связи // Вестн. СГАП. 2007. № 4.

⁵ О некоторых вопросах применения арбитражными судами статей 20 и 28 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним": информ. письмо Президиума ВАС РФ от 21 июля 2009 г. № 132 // Вестн. ВАС РФ. 2009. № 9.

⁶ Об утверждении методических рекомендаций о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебных актов: приказ Росрегистрации от 7 июня 2007 г. № 112 // Бюл. Минюста РФ. 2007. № 11.

⁷ Об утверждении Инструкции по судебному делопроизводству в районном суде: приказ Судебного департамента при Верховном Суде РФ от 29 апр. 2003 г. № 36 // Рос. газ. 2004. 5 нояб. (№ 246).

⁸ Обзор практики рассмотрения арбитражными судами дел об установлении фактов, имеющих юридическое значение: информационное письмо Президиума ВАС РФ от 17 февр. 2004 г. № 76 // Вестн. ВАС РФ. 2004. № 4.

⁹ О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ от 29 апр. 2010 г. № 22 // Вестн. ВАС РФ. 2010. № 6.

¹⁰ Об утверждении Методических рекомендаций о порядке государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество: приказ Минюста РФ от 25 марта 2003 г. № 70 // Бюл. Минюста РФ. 2003. № 5.