

СУД КАК ВОЗМОЖНЫЙ СУБЪЕКТ ПРОВЕРОЧНЫХ ДЕЙСТВИЙ, НАПРАВЛЕННЫХ НА УСТАНОВЛЕНИЕ ОСНОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

А.В. ЕРМАКОВА

Ермакова Анна Владимировна, начальник отдела анализа и обобщения судебной практики Арбитражного суда Пермского края, старший преподаватель кафедры гражданского права Пермского государственного национального исследовательского университета (г. Пермь).

Рассматриваются вопросы влияния судебных актов, опосредующих проведение государственной регистрации прав на недвижимые вещи, на процедуру регистрации. Анализируется участие суда в процессе проверки наличия оснований для такой процедуры. Поднимается проблема неопределенности пределов правовой экспертизы документов, осуществляемой регистрирующим органом, при наличии судебных актов о признании незаконным приостановления (отказа) в государственной регистрации прав. Сформулированы предложения по изменению существующего законодательства.

Ключевые слова: государственная регистрация прав на недвижимое имущество, достоверность государственного реестра, разрешительный принцип, субъект проверки основания государственной регистрации.

The Court as a Possible Subject of Verification Activities Aimed at Establishing Grounds for State Registration of Real Property Rights

A. V. Ermakova

The article deals with an issue related to judicial decisions which mediate State title registration of immovable things and their influence on it. The author analyses court involvement in the process of verifying the existence of grounds for State registration, addresses the problem of the ambiguity of limits of expert legal examinations of documents on State registration carried out by the registration body when there are judicial decisions on criminalizing illicit of refusal to grant State registration. The author also articulates proposals to change existing legislation.

Key words: state registration of real property rights, State Register validity, an enabling principle, a subject of verification of the grounds for state registration.

Правовой режим недвижимых вещей, установленный российским законодательством, включает требование государственной регистрации вещных прав на недвижимые вещи (далее - регистрация прав, регистрация), ограничений таких прав, обременений недвижимых вещей.

Основной целью регистрации прав является придание правовому положению недвижимых вещей **публичности (общеизвестности)**, обеспечиваемой посредством внесения соответствующих сведений о недвижимых вещах в источник, доступный для ознакомления неограниченному кругу лиц. Достижение указанной цели возможно исключительно при условии **достоверности** источника сведений о недвижимых вещах, предполагающей соответствие правового положения объекта недвижимости, следующего из указанного источника (формального), истинному правовому положению объекта недвижимости (материальному).



В настоящее время в Российской Федерации источником сведений о недвижимом имуществе является Единый государственный реестр недвижимости (далее - Реестр), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о регистрации).

Приведенное понимание требуемой качественной характеристики Реестра соотносится с российским законодательством, закрепляющим в числе принципов государственной регистрации прав на имущество принцип **достоверности** государственного реестра (пункт 1 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), а также определяющим Реестр в качестве свода **достоверных** сведений (часть 2 статьи 1, часть 2 статьи 7 Закона о регистрации).

Одним из условий достижения источником сведений о недвижимых вещах качества достоверности является **корректность** вносимых в него записей, обеспечиваемая посредством реализации закрепленного правопорядком **разрешительного принципа** регистрации прав <1>, выражающегося в надлежении определенных законом лиц полномочиями по установлению оснований регистрации прав (фактов, являющихся основанием динамики правового положения объекта недвижимости) как необходимого условия внесения в источник сведений о недвижимых вещах соответствующих записей.

<1> В литературе этот принцип называется по-разному: "проверка законности", "принцип легалитета".

Разрешительный принцип, несмотря на свою формальную (процессуальную, процедурную) природу, относится к важнейшим принципам регистрации прав, так как является единственной мерой, направленной на предотвращение (сведение к минимуму) внесения в источник сведений о недвижимых вещах записей в отсутствие правооснования.

В разных регистрационных системах полномочия по проверке наличия правооснования могут быть возложены на разных лиц. Субъектом проверочных мероприятий может выступать непосредственно субъект внесения записей в источник сведений о недвижимых вещах. Также полномочия по проверке наличия правооснования по разным причинам могут быть переданы иным лицам.

В последнем случае имеет место несовпадение субъекта проверочных действий и субъекта внесения записей в источник сведений о недвижимых вещах, что обуславливает временной промежуток между проверкой наличия правооснования и внесением записи в источник, продолжительность которого в зависимости от организации взаимодействия указанных субъектов может быть разной. При этом величина **временного** разрыва непосредственно влияет на вероятность того, что при положительном решении вопроса о возможности осуществления регистрации прав в рамках проверочных мероприятий собственно регистрация прав станет невозможной в силу последующего (после проведения проверки) возникновения (выявления) обстоятельств, препятствующих внесению в источник сведений о недвижимых вещах соответствующей записи. Указанное, как представляется, является основным отрицательным моментом реализации субъектного разграничения полномочий по проверке правооснования и внесению записей в источник сведений о недвижимых вещах.

Существующим российским законодательством разрешительный принцип регистрации прав закреплен. Такой вывод следует из пункта 2 статьи 8.1 ГК РФ, предусматривающего в числе принципов государственной регистрации прав на имущество принцип проверки законности оснований регистрации, а также соответствующих положений Закона о регистрации.

Так, частью 1 статьи 26, статьей 27 Закона о регистрации в качестве оснований для приостановления и последующего отказа в регистрации прав наряду с обстоятельствами формального характера, свидетельствующими о несоблюдении установленного порядка регистрации <2>, также предусмотрены обстоятельства материального характера - обстоятельства, свидетельствующие об отсутствии фактического состава, являющегося основанием для возникновения, наличия, перехода, прекращения



или обременения (ограничения) прав на недвижимость, и в связи с этим препятствующие проведению регистрации прав <3>.

<2> Например, с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо.

<3> Например, лицо, указанное в заявлении в качестве правообладателя (лицо, выдавшее правоустанавливающий документ), не уполномочено распоряжаться правом на такой объект недвижимого имущества.

В связи с этим Законом о регистрации в рамках условной стадии рассмотрения документов, представленных для регистрации прав, определены в качестве обязательных такие действия регистрирующего органа, как, например, **правовая экспертиза документов**, представленных на регистрацию (пункт 3 части 1 статьи 29 Закона о регистрации). Именно по результатам проведения правовой экспертизы документов регистрирующим органом решается вопрос о наличии (отсутствии) соответствующего основания и, соответственно, об отсутствии (наличии) материальных оснований для приостановления и (или) отказа в регистрации прав.

Из приведенных положений Закона о регистрации также следует, что в российской системе регистрации прав субъект проверки наличия основания совпадает с субъектом внесения записей в Реестр в лице регистрирующего органа. Исключения составляют лишь случаи осуществления регистрации прав на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов - проверка законности таких документов регистрирующим органом не осуществляется (часть 2 статьи 59 Закона о регистрации), что позволяет сделать вывод о частичном возложении полномочий по проверке наличия оснований для регистрации прав на нотариуса, выдавшего (удостоверившего) такие документы.

Закрепленный законодателем подход к определению субъекта проверочных действий, направленных на установление оснований регистрации прав, однако не исключает в ряде случаев постановку вопроса о фактическом осуществлении юридически значимой проверки наличия основания в целях последующей регистрации прав иными лицами, в частности судом.

Так, вопрос о суде как о возможном субъекте проверочных действий по установлению основания в целях осуществления регистрации прав может быть поставлен при рассмотрении судами дел об оспаривании приостановлений или отказов регистрирующих органов в регистрации прав, а также дел, связанных с несовершением одной из сторон сделки действий, требуемых в целях регистрации прав.

Следует отметить, что судебные акты, принимаемые судом в этих случаях (при удовлетворении требований, заявленных заинтересованными в регистрации лицами), хотя и являются основаниями для совершения регистрирующим органом действий по регистрации, тем не менее не относятся к судебным актам, определяющим правовую судьбу объектов недвижимости. Указанные судебные акты (при наличии соответствующего основания) опосредуют осуществление регистрации прав, направлены на устранение препятствий для регистрации прав в виде неправомерного бездействия со стороны третьих лиц (регистрирующего органа, стороны сделки). В этом смысле рассматриваемые судебные акты не относятся к судебным актам, предусмотренным пунктом 5 части 2 статьи 14 Закона о регистрации в качестве основания осуществления регистрации прав.

В зависимости от категории и обстоятельств рассматриваемого судом дела его возможное участие в установлении основания регистрации может иметь как первичный, так и вторичный (проверочный) характер (в зависимости от того, входит или нет в предмет судебного рассмотрения вопрос обоснованности вывода регистрирующего органа об отсутствии основания).



Вопрос об объеме участия суда в установлении правооснования регистрации и влиянии указанных судебных актов на процедуру регистрации, в том числе на осуществляемую регистрирующим органом правовую экспертизу документов, законодательно не разрешен. В частности, отсутствует ясность в вопросе о предмете и пределах правовой экспертизы представленных на регистрацию документов при наличии таких судебных актов, о праве регистрирующего органа при установлении отсутствия правооснования отказать в проведении регистрации.

Неразрешенность обозначенного вопроса порождает негативные последствия. В частности, неправильная оценка регистрирующим органом судебного акта на предмет участия суда в установлении правооснования может повлечь необоснованный отказ регистрирующего органа в проведении регистрации, основанный на результатах собственной проверки представленных на регистрацию документов и не учитывающий факт установления судом правооснования. Несмотря на то, что указанное обстоятельство может быть преодолено заинтересованным лицом в судебном порядке, очевидно затягивание процесса регистрации и, как следствие, нарушение прав лица, заинтересованного в регистрации права на объект недвижимости.

Другим последствием неопределенности в вопросе участия суда в установлении правооснования может выступить неосновательная регистрация права на объект недвижимости, вызванная неправильной оценкой регистрирующим органом судебного акта, как безусловно свидетельствующего об установлении судом правооснования. Указанное негативное последствие является более значимым, так как влечет недостоверность Реестра и, соответственно, нарушение прав всех потенциальных получателей сведений об объекте недвижимости.

Обращаясь к вопросу **о регистрации прав при наличии судебного акта о признании приостановления или отказа регистрирующего органа незаконным**, необходимо отметить следующее.

В качестве оснований приостановления и последующего отказа в регистрации, предусмотренных Законом о регистрации, выступают обстоятельства формального и материального характера. Исходя из логики регистрационного процесса приостановление регистрации или отказ в регистрации является негативным решением регистрирующего органа, принятым им по результатам проведенной правовой экспертизы документов, отражающим выявленные регистрирующим органом препятствия для осуществления регистрации. При этом предполагается, что на момент принятия указанного решения иные обстоятельства формального и материального характера, препятствующие проведению регистрации (помимо тех, которые регистрирующий орган приводит в качестве основания для приостановления или отказа в регистрации), отсутствуют <4>.

<4> Так, в соответствии с частями 5 и 6 статьи 29 Закона о регистрации уведомления о приостановлении регистрации прав, об отказе в регистрации прав должны содержать все причины, послужившие основанием для приостановления или отказа, с обязательной ссылкой на положения Закона о регистрации.

Приостановление регистрации прав, отказ в регистрации прав на недвижимое имущество могут быть обжалованы заинтересованными лицами в суд (пункт 8 статьи 8.1 ГК РФ, часть 12 статьи 29 Закона о регистрации).

Рассмотрение судом вопроса о законности решения регистрирующего органа о приостановлении или отказе в регистрации включает **повторную** оценку обстоятельств, определенных регистрирующим органом как препятствующих проведению регистрации. При этом, как справедливо отмечает И.В. Ширяев, оспаривание приостановления или отказа в регистрации "на практике нередко связано с вопросом о праве, то есть главным является вопрос о наличии либо отсутствии материально-правовых оснований для регистрации прав на имущество" [6, с. 28]. Учитывая это, следует признать, что суд при рассмотрении дел такой категории может являться участником установления правооснования регистрации, которое имеет вторичный (проверочный) характер.



Представляется, что вопрос о влиянии судебного акта, принимаемого по результатам рассмотрения судом дела об оспаривании приостановления или отказа в регистрации, на осуществляемую регистрирующим органом правовую экспертизу документов, в частности, о праве регистрирующего органа при установлении отсутствия правооснования отказать в проведении регистрации, возникает вне зависимости от того, какие обстоятельства формального или материального характера переоценивались судом (участвовал или нет суд в установлении правооснования регистрации).

Принимая во внимание процессуальный порядок рассмотрения требований об оспаривании приостановления или отказа в регистрации (глава 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), глава 22 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее - КАС РФ)), позиция судов по поставленному вопросу может быть определена исходя из содержания резолютивной части судебного акта, обязательной составляющей которой должно быть указание суда на способ устранения допущенного регистрирующим органом нарушения прав и законных интересов заявителя. Анализ судебной практики показывает, что в одних случаях судебные акты о признании решения регистрирующего органа о приостановлении или отказе в регистрации незаконным содержат указание на безусловную обязанность регистрирующего органа осуществить регистрацию права (см., например, [25, 26]), в других случаях суды обязывают регистрирующий орган повторно рассмотреть заявление заинтересованного лица о регистрации (см., например, [21, 22, 32, 33, 35]).

Необходимо отметить, что различная практика судов в части возложения на регистрирующий орган обязанности осуществить регистрацию права является в том числе следствием отсутствия единого подхода к разрешению вопроса о содержании резолютивной части решения суда, принятого по делу, рассмотренному в порядке главы 24 АПК РФ, главы 22 КАС РФ, в части требуемого указания на способ устранения допущенного публичным органом нарушения прав и законных интересов заявителя (общее указание на обязанность устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя либо конкретный способ их устранения) <5>.

<5> Представляется обоснованным подход, в силу которого содержание резолютивной части решения суда, принятого по делу, рассмотренному в порядке главы 24 АПК РФ, главы 22 КАС РФ (общее указание на обязанность устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя либо конкретный способ их устранения), должно определяться судом исходя из оценки спорных правоотношений, совокупности представленных доказательств и установленных по рассматриваемому делу обстоятельств, а также недопустимости ограничения установленных законом дискретных полномочий публичного органа (см., например, Рекомендации N 1/2018 Научно-консультативного совета при Арбитражном суде Уральского округа по итогам заседания, состоявшегося 31 мая - 1 июня 2018 года).

При принятии судебных актов, содержащих указание на безусловную обязанность регистрирующего органа осуществить регистрацию, не предполагается проведение регистрирующим органом правовой экспертизы документов и исключается отказ в проведении регистрации.

Следует исходить из того, что возложение на публичный орган обязанности совершить действие, относящееся к его компетенции, возможно исключительно при наличии всех предусмотренных законом (формальных и материальных) оснований совершения указанного действия. При этом в любом случае вне зависимости от степени состоявшейся активности со стороны публичного органа предполагается, что суд выступает в качестве субъекта установления таких обстоятельств (в том числе при пересмотре решения публичного органа об отказе в совершении действия).

Таким образом, указанные судебные акты необходимо рассматривать как свидетельствующие о состоявшемся со стороны суда установлении правооснования.

При принятии судебных актов, не содержащих указание на безусловную обязанность регистрирующего органа осуществить регистрацию, напротив, предполагается проведение регистрирующим



органом правовой экспертизы документов. Судебные акты такого содержания не могут рассматриваться как свидетельствующие об установлении судом правооснования регистрации. Влияние таких судебных актов на последующий процесс регистрации заключается в обязательности для регистрирующего органа судебной оценки конкретных обстоятельств как не препятствующих проведению регистрации, что, однако, не исключает отказ в проведении регистрации по иным основаниям.

Рассматривая вопрос целесообразности принятия того или другого вида судебных актов, необходимо отметить, что безусловность возлагаемой на публичный орган обязанности совершить определенные действия имеет двойственный характер. С одной стороны, в этом случае устраняется неопределенность будущего решения публичного органа и исключается возможность "бесконечных" отказов в совершении действия, обусловленных иными обстоятельствами, не входившими в предмет исследования со стороны суда. С другой стороны, с учетом процессуальных особенностей вступления судебных актов в законную силу, а также потенциальной изменчивости обстоятельств, подлежащих оценке при установлении оснований для совершения действия, безусловность возлагаемой на публичный орган обязанности совершить определенные действия вызывает вопрос (на стадии исполнения решения суда основания совершения соответствующего действия могут уже отсутствовать, исполнение решения суда будет противоречить закону).

В случае регистрации прав при наличии решения суда о признании приостановления или отказа в регистрации незаконным и возложении на регистрирующий орган обязанности провести регистрацию в силу несовпадения субъекта проверочных мероприятий и субъекта внесения записей в Реестр имеет место промежуток времени между проверкой наличия правооснования, осуществленной судом, и внесением регистрирующим органом записи в Реестр, что не исключает вероятность последующего возникновения обстоятельств материального характера, препятствующих внесению в Реестр соответствующей записи <6>. Осуществление регистрации в рассматриваемой ситуации повлечет внесение в Реестр неосновательной записи и, соответственно, недостоверность Реестра.

<6> Так, например, при определенном стечении обстоятельств сделка, положительно оцененная судом в рамках дела о признании незаконным отказа в регистрации, после вступления в силу решения суда, содержащего указание на безусловную обязанность регистрирующего органа зарегистрировать право на основании сделки, может быть признана недействительной решением суда по другому делу.

В силу изложенного видится необходимым закрепление в законодательстве следующего порядка действий регистрирующего органа в случае признания судом незаконным приостановления или отказа в регистрации права на недвижимое имущество:

- судебный акт, в соответствии с которым приостановление регистрации или отказ в регистрации прав на недвижимое имущество признаны незаконными, является основанием для повторного рассмотрения регистрирующим органом в установленный срок ранее представленных на регистрацию заявлений и документов в целях разрешения вопроса о возможности проведения регистрации права;

- регистрирующий орган не вправе осуществлять переоценку обстоятельств дела и доказательств, на которых основан судебный акт;

- регистрирующий орган вправе отказать в регистрации права только в связи с установлением обстоятельств, свидетельствующих об отсутствии бесспорного факта, являющегося основанием для возникновения, наличия, перехода, прекращения или обременения (ограничения) прав на недвижимость, которые возникли (были выявлены) после состоявшегося ранее приостановления или отказа в регистрации и не были предметом оценки суда.

Переходя к рассмотрению вопроса **о регистрации сделки или права, возникающего на основании сделки, при наличии судебного акта, принятого в связи с несовершением одной из сторон сделки требуемых в целях регистрации действий**, необходимо отметить следующее.



Предусмотренная существующим законодательством процедура регистрации сделки или права, возникающего на основании сделки, в силу объективных причин, обусловленных правооснованием, требует от всех сторон сделки в том или ином объеме участия в регистрации (непосредственного либо опосредованного), как минимум обращения в регистрирующий орган с заявлением о регистрации сделки (права, возникающего на основании сделки) <7>. Общее правило о необходимости представления в регистрирующий орган совместного заявления всех сторон сделки закреплено в ГК РФ (пункт 3 статьи 8.1) и Законе о регистрации (пункт 3 части 3 статьи 15) <8>.

<7> В юридической литературе такой подход поддерживается не всеми авторами (см., например [2, с. 107 - 108]).

<8> В настоящее время исключение из этого правила предусмотрено для регистрации нотариально удостоверенного договора (права, ограничения права, обременения объекта недвижимости, возникающих на основании нотариально удостоверенного договора), которая осуществляется по заявлению любой стороны нотариально удостоверенного договора или нотариуса (пункт 3 статьи 8.1 ГК РФ, пункт 5 части 3 статьи 15 Закона о регистрации).

Вопрос о проведении регистрации сделки или права, возникающего на основании сделки, при несовершении одной из сторон сделки требуемых в целях регистрации действий законодательно разрешен по-разному - в зависимости от причин (субъективных, объективных) такого бездействия.

Порядок регистрации в случае **уклонения стороны сделки от регистрации** регламентирован: установлено, что регистрация сделки (права, возникающего на основании сделки) осуществляется на основании решения суда о регистрации, вынесенного по требованию стороны сделки, заинтересованной в осуществлении регистрации, либо по требованию судебного пристава-исполнителя в случаях, предусмотренных законодательством об исполнительном производстве (пункт 3 статьи 165, пункт 3 статьи 551 ГК РФ, часть 7 статьи 15 Закона о регистрации).

Сформированный судебной практикой подход относительно способа защиты гражданских прав, подлежащего использованию в указанном случае, предполагает обращение другой стороны (судебного пристава-исполнителя) в суд в порядке искового производства с требованиями к уклоняющейся стороне договора о регистрации сделки или права, возникающего на основании сделки (пункт 61 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации (далее - ВС РФ) N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее - ВАС РФ) N 22 от 29 апреля 2010 года "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав").

Вопрос о влиянии решения суда, принятого в связи с уклонением стороны сделки от регистрации, на процедуру регистрации, в том числе на осуществляемую регистрирующим органом правовую экспертизу документов, законодательно не разрешен. В частности, отсутствует ясность в вопросах о полномочиях регистрирующего органа по проверке сделки на предмет ее действительности при наличии такого решения суда, о праве регистрирующего органа при установлении ничтожности сделки отказать в проведении регистрации.

Анализ юридической литературы и судебной практики позволяет выделить следующие возможные подходы к разрешению указанного вопроса.

Первый подход состоит в том, что решение суда о регистрации является средством понуждения стороны сделки, уклоняющейся от регистрации, к совершению требуемых действий, которые будут совершаться ею в порядке исполнения указанного решения суда добровольно либо принудительно (см., например, [1]). В указанном случае решение суда на процедуру регистрации не влияет, регистрация проводится в общем порядке с участием обеих сторон.



Согласно **второму подходу** решение суда о регистрации не исключает необходимости соблюдения общего порядка регистрации прав, однако оно заменяет заявление и документы, которые должна была представить сторона сделки, уклоняющаяся от регистрации (см., например, [3, с. 629; 4, с. 263; 5; 36]). В этом случае влияние решения суда на процедуру регистрации минимально.

В силу **третьего подхода** решение суда о регистрации также не исключает необходимости соблюдения общего порядка регистрации прав, при этом оно не только заменяет заявление и документы, которые должна была представить сторона сделки, уклоняющаяся от регистрации, но и выступает **основанием** регистрации (см., например, [23, 28, 31, 34]). В частности, такой подход отражен в пункте 53 Постановления Пленума ВС РФ от 17 ноября 2015 года N 50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства" <9>.

<9> Разъяснения, содержащиеся в пункте 53 этого Постановления, касаются вопросов регистрации судебным приставом-исполнителем прав должника на недвижимое имущество, основанных на сделке по отчуждению недвижимого имущества. Согласно этим разъяснениям в случае отказа другой стороны сделки от совершения действий, направленных на регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество, регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество к должнику осуществляется в соответствии с пунктом 3 статьи 551 ГК РФ, при этом решение суда об удовлетворении соответствующего требования судебного пристава-исполнителя является основанием для регистрации перехода прав на недвижимое имущество (в разъяснениях дана ссылка на абзац 6 пункта 1 статьи 17 Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", предусматривавшего судебный акт в качестве одного из оснований регистрации прав).

В соответствии с **четвертым подходом** решение суда о регистрации является основанием для возникновения у регистрирующего органа обязанности осуществить регистрацию. Другими словами, решение суда о регистрации предполагает проведение регистрирующим органом регистрации в **особом порядке**, схожем с порядком исполнения судебных актов, который исключает необходимость представления на регистрацию каких-либо иных документов (заявления стороны сделки, заинтересованной в проведении регистрации, иных документов, необходимых для проведения регистрации, в том числе правоустанавливающих), то есть исключительно по факту поступления в регистрирующий орган решения суда о регистрации. Указанный подход, в частности, отражен в пункте 1 приложения к информационному письму Президиума ВАС РФ от 13 ноября 1997 года N 21 "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости".

Следует отметить, что в последних двух случаях влияние решения суда о регистрации на процедуру регистрации проявляется в большей степени, так как квалификация решения суда о регистрации в качестве основания регистрации, а также судебного акта, обязывающего регистрирующий орган совершить регистрационное действие, существенным образом ограничивает полномочия регистрирующего органа по установлению бесспорного юридического факта, являющегося основанием для возникновения, наличия, перехода, прекращения или обременения (ограничения) прав на недвижимость.

Видится, что разрешение вопроса о влиянии судебного акта о регистрации на осуществляемую регистрирующим органом правовую экспертизу документов зависит как от квалификации порождаемых указанным решением правовых последствий, так и от решения вопроса об обстоятельствах, подлежащих установлению судом при рассмотрении дел, связанных с уклонением стороны сделки от регистрации.

Логично предположить, что квалификация судебного акта о регистрации в качестве судебного акта, порождающего обязанность регистрирующего органа осуществить регистрацию, или в качестве основания регистрации права предполагает участие суда в проверочных действиях, направленных на установление правооснования и, напротив, не предполагает проведение регистрирующим органом



правовой экспертизы документов в соответствующей части, что исключает отказ в проведении регистрации по мотиву отсутствия правооснования. В рассматриваемом случае также будет подлежать применению подход, сформированный применительно к судебным актам, устанавливающим права на недвижимое имущество, заключающийся в недопустимости осуществления регистрирующим органом переоценки обстоятельств дела и доказательств, на которых основан вступивший в законную силу судебный акт (см. пункт 1 информационного письма Президиума ВАС РФ от 21 июля 2009 года N 132 "О некоторых вопросах применения арбитражными судами статей 20 и 28 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", пункт 5 Постановления Пленума ВС РФ от 23 июня 2015 года N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации").

Квалификация решения суда о регистрации в качестве судебного акта, заменяющего заявление и документы, которые должна была представить сторона сделки, уклоняющаяся от регистрации, требует постановки вопроса об обстоятельствах, подлежащих установлению судом при рассмотрении дел, связанных с уклонением стороны сделки от регистрации.

По результатам анализа судебной практики можно выделить следующие подходы к разрешению рассматриваемого вопроса.

Согласно **первому подходу** единственным обстоятельством, подлежащим установлению судом, является факт уклонения стороны сделки от регистрации и соблюдение предусмотренных законом требований к форме сделок. Решение суда о регистрации является обязательным для регистрирующего органа только в том, чтобы приступить к осуществлению регистрационных действий в соответствии с установленным порядком в отсутствие другой стороны, уклоняющейся от регистрации прав (см., например, [17, 19, 30]). В соответствии с таким подходом регистрирующий орган при рассмотрении представленных документов, несмотря на наличие решения суда о регистрации, должен проверять действительность сделки и при наличии на то оснований вправе отказать в проведении регистрации.

Следует отметить, что согласно правовой позиции, отраженной в пункте 61 Постановления Пленума ВС РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29 апреля 2010 года "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", обстоятельством, подлежащим установлению судом при рассмотрении дел, связанных с уклонением стороны сделки от регистрации перехода права, также является исполнение обязательства продавца по передаче имущества (за исключением случаев, когда договором продажи недвижимости предусмотрено, что переход права собственности не зависит от исполнения обязанности продавца передать соответствующий объект).

Согласно **второму подходу** обстоятельствами, подлежащими установлению судом при рассмотрении дел, связанных с уклонением стороны сделки от регистрации, являются не только уклонение стороны сделки от регистрации и соблюдение формы сделки, но и обстоятельства, связанные с разрешением вопроса о действительности сделки. Указывается, что при рассмотрении подобной категории дел суд, осуществляя правосудие, исполняет и функцию регистрирующего органа. Для удовлетворения подобных исков суду надлежит провести правовую экспертизу документов, установить отсутствие оснований для приостановления и отказа в регистрации. Несоответствие сделки требованиям закона, являющееся основанием для приостановления и отказа в регистрации, исключает удовлетворение требований (см., например, [20, 23, 27, 29, 31]). Указанная позиция, в частности, отражена в пункте 6 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом ВС РФ 19 июля 2017 года, применительно к договору долевого участия в строительстве (в качестве юридически значимых обстоятельств для разрешения спора названы соблюдение надлежащей формы договора, отсутствие препятствий для его регистрации и уклонение ответчика от такой регистрации).



В соответствии с указанным подходом регистрирующий орган при рассмотрении представленных документов в связи с наличием решения суда о регистрации, обязательного в том числе для регистрирующего органа, не должен проводить проверку сделки на предмет ее действительности. Даже при установлении несоответствия сделки закону, являющегося основанием для приостановления и отказа в регистрации, регистрирующий орган не имеет права отказать в проведении регистрации по таким основаниям.

Видится, что наделение суда при рассмотрении дел, связанных с уклонением стороны сделки от регистрации, полномочиями по установлению правооснования регистрации, влекущее за собой несоответствие субъекта проверочных мероприятий и субъекта внесения записей в реестр прав, не является объективно необходимым. Преследуемая законодателем цель судебного порядка регистрации в случае уклонения стороны сделки от регистрации прежде всего состоит в том, чтобы создать альтернативный способ подтверждения наличия воли стороны сделки на ее совершение (альтернативный представлению в регистрирующий орган соответствующего заявления), а также устранения препятствий в регистрации, обусловленных иными формами уклонения стороны сделки от регистрации. Возложение на суд полномочий регистрирующего органа в сфере установления правооснования регистрации при таких обстоятельствах является преждевременным и лишены каких-либо оснований. Напротив, устранение суда от проверки наличия правооснования устраняет проблему временного разрыва между указанной проверкой и внесением регистрирующим органом записи в Реестр и освобождает от необходимости разрешения вопроса о полномочиях регистрирующего органа, направленного на предотвращение бесосновательной регистрации прав, могущей случиться в силу последующего возникновения обстоятельств материального характера, препятствующих внесению в Реестр соответствующей записи.

В связи с этим представляется возможным закрепление в законодательстве следующего порядка действий регистрирующего органа при принятии судом решения о регистрации:

- судебный акт о регистрации заменяет заявление и иные документы, которые должна была представить сторона сделки, уклоняющаяся от регистрации;
- наличие судебного акта о регистрации не освобождает сторону сделки, заинтересованную в регистрации, от представления иных документов;
- регистрирующий орган вправе отказать в регистрации права по основаниям, предусмотренным законом, в том числе в связи с установлением обстоятельств, свидетельствующих об отсутствии бесспорного факта, являющегося основанием для возникновения, наличия, перехода, прекращения или обременения (ограничения) прав на недвижимость.

В отличие от случаев уклонения стороны сделки от регистрации порядок регистрации сделки или права, возникающего на основании сделки, если регистрационное бездействие стороны сделки обусловлено объективными причинами (смерть гражданина, реорганизация и ликвидация юридического лица), законодательно не регламентирован.

Применительно к случаям смерти гражданина или реорганизации юридического лица судебной практикой сформирован подход, предполагающий использование в качестве необходимого механизма регистрации, предусмотренного законом для случаев уклонения стороны сделки от регистрации, - обращение другой стороны в суд с иском о регистрации сделки или права, возникающего на основании сделки, к правопреемникам отсутствующей стороны сделки (см. Постановление [12, п. 62]).

Учитывая общность целей судебного порядка регистрации в рассматриваемом случае и при уклонении стороны сделки от регистрации, вопрос о влиянии соответствующего решения суда на процедуру регистрации видится возможным разрешить аналогичным образом.



Отсутствие правопреемства при ликвидации юридического лица (пункт 1 статьи 61 ГК РФ) не позволяет использовать механизм регистрации, предусмотренный законом для случаев уклонения стороны сделки от регистрации.

В настоящее время судебной практикой на уровне высших судов сформирован следующий подход к разрешению вопроса о надлежащем способе защиты прав стороны сделки, заинтересованной в проведении регистрации прав, в случае если другая сторона сделки - юридическое лицо ликвидировано <10>, - сторона, заинтересованная в проведении регистрации прав, должна обратиться в регистрирующий орган с заявлением о регистрации прав и, получив отказ в регистрации прав, обжаловать его в суд, который должен удовлетворить заявленные требования в случае, если единственным препятствием для регистрации права будет являться отсутствие стороны сделки (см. Постановление [12, п. 62]). Принятое в рассматриваемом случае решение суда о признании отказа в регистрации прав незаконным и обязанности регистрирующего органа провести регистрацию прав является основанием для проведения регистрирующим органом регистрации прав в особом порядке - в порядке исполнения судебного акта.

<10> Подход сформирован применительно к случаям регистрации перехода права собственности по договору продажи недвижимости в случае ликвидации продавца.

Указанный подход, обусловленный, возможно, исключительно отсутствием в анализируемой ситуации какого-либо спора относительно объекта недвижимости, не является бесспорным, так как предполагает признание незаконным решения регистрирующего органа об отказе в регистрации прав, принятого в точном соответствии с законом.

Однако вопрос о суде как о субъекте проверочных действий по установлению правооснования в целях осуществления регистрации прав на недвижимое имущество возникает в рассматриваемой ситуации в любом случае (так как внесудебный порядок регистрации прав исключен), при этом разрешение указанного вопроса зависит от применяемого стороной сделки, заинтересованной в проведении регистрации прав, способа защиты прав.

Учитывая, что подход о надлежащем способе защиты прав стороны сделки в случае, если другая сторона сделки - юридическое лицо ликвидировано, в настоящее время судебной практикой сформирован, представляется обоснованным рассмотреть вопрос об объеме участия суда в установлении правооснования регистрации и о влиянии соответствующих судебных актов на процедуру регистрации исходя из этого.

Из разъяснений, содержащихся в пункте 62 Постановления [12], следует, что суд, рассматривая требование покупателя о признании отказа в регистрации прав незаконным, проверяет исполнение продавцом обязанности по передаче и исполнение покупателем обязанности по оплате. Если единственным препятствием для регистрации перехода права собственности к покупателю является отсутствие продавца, то суд удовлетворяет соответствующее требование покупателя. В резолютивной части решения суд обязывает государственного регистратора совершить действия по регистрации перехода права собственности. Регистрация перехода права собственности к покупателю на основании судебного решения не является препятствием для оспаривания учредителями ликвидированного продавца или иными заинтересованными лицами права покупателя на недвижимое имущество.

Из приведенных разъяснений следует, что судебный акт, принимаемый в случае удовлетворения судом требований стороны сделки, заинтересованной в регистрации, должен содержать указание на безусловную обязанность регистрирующего органа осуществить регистрацию права. Как уже отмечалось, принятие таких судебных актов не предусматривает проведение регистрирующим органом правовой экспертизы документов и исключает отказ в проведении регистрации. В связи с этим указанные судебные акты необходимо рассматривать как свидетельствующие о состоявшемся со стороны суда установлении правооснования.



Однако исходя из правового значения, придаваемого регистрации перехода права собственности на основании такого решения суда (потенциальная оспариваемость зарегистрированного права), можно сделать вывод о том, что установление правооснования со стороны суда имеет ограниченный характер.

Такое допущение обусловлено причинами объективного характера - ограниченностью возможностей установления правооснования вследствие отсутствия стороны сделки и необходимостью установления правовой определенности в отношении объекта недвижимости. Тем не менее указанное обстоятельство позволяет говорить о санкционировании правопорядком внесения в Реестр записей, являющихся с определенной степенью вероятности некорректными.

В связи с этим, учитывая важность осведомленности третьих лиц, обращающихся к реестру прав, об обстоятельствах регистрации права на объект недвижимости в рассматриваемой ситуации (ограниченность проверочных мероприятий в рамках установления правооснования), представляется необходимым придавать указанным обстоятельствам публичный характер, предусмотрев обязательность внесения в Реестр информации о судебном акте, во исполнение которого была осуществлена регистрация права, с обязательным присвоением такой информации статуса общедоступной.

Подводя итог изложенному, необходимо отметить, что действующий в российской системе регистрации прав разрешительный принцип, направленный на достижение нормативно заявленной достоверности Реестра, предполагает в качестве субъекта проверки наличия оснований регистрации прав регистрирующий орган (за исключением случаев регистрации прав на основании ряда документов, подготовленных (удостоверенных) нотариусом).

Однако следует признать, что в некоторых случаях проверка наличия правооснования в целях последующей регистрации прав фактически осуществляется судом, а именно при рассмотрении дел об оспаривании приостановлений или отказов регистрирующих органов в регистрации прав, а также дел, связанных с несовершением одной из сторон сделки действий, требуемых в целях регистрации прав.

В настоящее время отсутствует определенность в вопросе о предмете проверочных действий, требуемых к совершению со стороны суда, и влиянии соответствующих судебных актов на осуществляемую регистрирующим органом правовую экспертизу документов. Такое положение может повлечь негативные последствия - необоснованные отказы регистрирующего органа в проведении регистрации, не учитывающие факт установления судом правооснования, либо, напротив, неосновательные регистрации прав, обусловленные переоценкой регистрирующим органом роли суда в процессе установления правооснования и, как следствие, недостоверность Реестра.

Разрешение рассмотренной проблемы видится в закреплении на законодательном уровне специальных правил регистрации прав при наличии соответствующих судебных актов, в том числе касающихся пределов осуществляемой регистрирующим органом правовой экспертизы.

Литература и информационные источники

1. Егоров А.В., Ерохова М.А., Ширвиндт А.М. Обобщение применения арбитражными судами норм ГК РФ о вещно-правовых способах защиты права // Вестник гражданского права. 2007. N 4; СПС "КонсультантПлюс".

2. Жужжалов М.Б. Требование о государственной регистрации перехода права собственности // Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права: Сборник статей / Отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2013. С. 61 - 108.

3. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки. Кадастровый учет и государственная регистрация прав: Практическое пособие. М.: Юрайт; Юрайт-Издат, 2012. 806 с.



4. Прокопьева Н.В. Особенности регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, установленных решением суда // Регистрация прав на недвижимость: Сборник. М.: РПА МЮ РФ, 2005. Вып. 12. С. 258 - 265.
5. Улищенко О.А. Судебные акты как основание для государственной регистрации прав // Бюллетень нотариальной практики. 2005. N 5; СПС "КонсультантПлюс".
6. Ширяев И.В. Вопросы госрегистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Арбитражная практика. 2006. N 2. С. 27 - 33.
7. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 24 июля 2002 года N 95-ФЗ // СПС "КонсультантПлюс".
8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ // СПС "КонсультантПлюс".
9. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации: Федеральный закон от 8 марта 2015 года N 21-ФЗ // СПС "КонсультантПлюс".
10. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ // СПС "КонсультантПлюс".
11. О некоторых вопросах применения арбитражными судами статей 20 и 28 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним": информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 21 июля 2009 года N 132 // СПС "КонсультантПлюс".
12. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29 апреля 2010 года // СПС "КонсультантПлюс".
13. О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства: Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2015 года N 50 // СПС "КонсультантПлюс".
14. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года N 25 // СПС "КонсультантПлюс".
15. Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости: информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13 ноября 1997 года N 21 // СПС "КонсультантПлюс".
16. Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 июля 2017 года // СПС "КонсультантПлюс".
17. Обзор практики рассмотрения судами Московской области дел, связанных с применением Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 4 июля 2001 года // СПС "КонсультантПлюс".
18. Рекомендации N 1/2018 Научно-консультативного совета при Арбитражном суде Уральского округа по итогам заседания, состоявшегося 31 мая - 1 июня 2018 года // СПС "КонсультантПлюс".



19. Справка по результатам обобщения судебной практики рассмотрения федеральными судами Пермской области дел, связанных с приобретением и прекращением прав на недвижимое имущество (подготовлена Пермским областным судом 23 марта 2006 года) // СПС "КонсультантПлюс".

20. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26 января 2009 года N 16707/08 // СПС "КонсультантПлюс".

21. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 30 августа 2016 года N Ф01-3117/2016 // СПС "КонсультантПлюс".

22. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 31 августа 2015 года N Ф04-23483/2015 // СПС "КонсультантПлюс".

23. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26 июня 2018 года N Ф06-34109/2018 // СПС "КонсультантПлюс".

24. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26 июня 2018 года N Ф06-34109/2018 // СПС "КонсультантПлюс".

25. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 28 апреля 2015 года N Ф09-897/15 // СПС "КонсультантПлюс".

26. Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 13 июня 2013 года N Ф03-2240/2013 // СПС "КонсультантПлюс".

27. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 22 января 2014 года по делу N А65-4152/2013 // СПС "КонсультантПлюс".

28. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 29 января 2013 года по делу N А57-4145/2011 // СПС "КонсультантПлюс".

29. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 10 ноября 2003 года N А05-2009/03-78/24 // СПС "КонсультантПлюс".

30. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 25 января 2010 года по делу N А13-6611/2009 // СПС "КонсультантПлюс".

31. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 9 августа 2013 года по делу N А32-31748/2012 // СПС "КонсультантПлюс".

32. Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 15 ноября 2011 года N Ф09-6910/11 // СПС "КонсультантПлюс".

33. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 5 ноября 2014 года N 09АП-36174/2014 // СПС "КонсультантПлюс".

34. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 5 июля 2017 года по делу N А55-28747/2016 // СПС "КонсультантПлюс".

35. Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 10 февраля 2016 года по делу N А74-2924/2015 // СПС "КонсультантПлюс".

36. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 25 декабря 2012 года по делу N А56-40250/2012 // СПС "КонсультантПлюс".

Источник полного текста документа: Консультант Плюс

