

ЦИВИЛИСТИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ ОСПАРИВАНИЯ ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Огородников Михаил Сергеевич

Соискатель,

*Санкт-Петербургский государственный
экономический университет*

CIVIL PROBLEMS OF CONTEST OF THE REGISTERED RIGHTS FOR REAL ESTATE

M. Ogorodnikov

Annotation

In article various ways of contest of the registered rights for real estate are considered. The developed jurisprudence is analyzed. The doctrinal points of view on ways of contest of the registered rights for real estate are investigated. On the basis of theoretical and practical prerequisites the conclusion about the choice of the most optimum of the specified ways is drawn.

Keywords: Act of the state registration of the rights for real estate and transactions with him; ways of protection of the civil rights.

Аннотация

В статье рассматриваются различные способы оспаривания зарегистрированных прав на недвижимое имущество. Анализируется сложившаяся судебная практика. Исследуются доктринальные точки зрения на способы оспаривания зарегистрированных прав на недвижимое имущество. На основе теоретических и практических предпосылок делается вывод о выборе наиболее оптимальных из указанных способов.

Ключевые слова:

Акт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, способы защиты гражданских прав.

В действующем законодательстве по вопросу оспаривания зарегистрированных прав на недвижимое имущество существует определенная правовая коллизия.

Часть 5 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" [13] (далее – ФЗ о государственной регистрации) устанавливает, что зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право может быть оспорено в судебном порядке. Аналогичные положения содержатся в части 3 статьи 33 Кодекса торгового мореплавания [6], части 5 статьи 16 Кодекса внутреннего водного транспорта [7], часть 3 статьи 1 Федерального закона от 14.03.2009 № 31-ФЗ "О государственной регистрации прав на воздушные суда и сделок с ними" [11]. Вместе с тем, в гражданском законодательстве отсутствуют положения о том, в чем заключается указанное оспаривание, какие гражданско-правовые способы защиты могут быть использованы.

Статья 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [4] устанавливает открытый перечень способов защиты гражданских прав. Причем указанный перечень добавляет вопросов – из его содержания не становится ясно, каким образом право на недвижимое имущество может быть оспорено – посредством

оспаривания акта государственной регистрации, посредством оспаривания оснований произведенной государственной регистрации прав на недвижимое имущество (например, признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки, признания недействительным решения собрания и др.), либо же допустимо применение совмещения способов оспаривания зарегистрированных прав.

Регистрационное законодательство, регламентирующее вопросы, в том числе, регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебных решений, не содержит каких-либо требований к содержанию судебного решения, в частности, каких-либо требований к содержанию судебного решения в части аннулирования либо изменения записи в соответствующем реестре.

Таким образом, применение надлежащего способа защиты при подобном оспаривании во многом зависит от взгляда на правовую природу акта государственной регистрации. Если придерживаться позиции о том, что акт государственной регистрации тесно связан с правовым основанием, что указанный акт имеет двойную правовую природу, то получается, что оспариванию подлежат только основания проведенной государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Встав на иную позицию

и признавая, что акт государственной регистрации носит государственно-властный характер в гражданских правоотношениях, что именно с ним может быть связано возникновение субъективных вещных прав на недвижимое имущество, следует признать, что наиболее эффективным способом оспаривания зарегистрированных прав является оспаривание акта государственной регистрации как ненормативного акта государственного органа, либо же оснований и ненормативного акта государственного органа.

Сложившаяся судебная практика по данному вопросу не дает однозначных ответов.

Как разъяснено в пункте 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" [14]:

◆ оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – 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 последствий 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.

В настоящее время вместо ЕГРП ведется Единый государственный реестр прав на недвижимость.

То есть, исходя из представленного обобщения судебной практики, достаточно предъявления в суд иска об оспаривании оснований произведенной государственной регистрации.

Однако суды по-разному толкуют положения вышеуказанного законодательства.

Так, по одному из дел Санкт-Петербургский городской суд высказал следующую позицию: "Вместе с тем, считая необходимым в интересах законности проверить принятое судом решение в полном объеме, учитывая, что по смыслу пунктов 1 и 2 ст. 167 ГК РФ последствия признания сделки недействительной, по общему правилу,

подлежат определению одновременно с таким признанием, при этом К. просил суд применить такие последствия, судебная коллегия приходит к выводу о том, что неправомерным является отказ в иске в соответствующей части, мотивированный только тем, что изложенные истцом требования о погашении и восстановлении записей о праве собственности в ЕГРП не соответствуют предусмотренным законом последствиям недействительности сделки в виде реституции, т.е. обязанности каждой из сторон возвратить другой все полученное по сделке, признанной недействительной, в то время как государственная регистрация носит правоподтверждающий, а не правоустанавливающий характер. Указанные требования К. по существу направлены на возвращение в его собственность отчужденного по договору дарения имущества, а их формулировка свидетельствует лишь о неправомерном понимании правового механизма такого возвращения" [3].

Вместе с тем, годом ранее Санкт-Петербургский городской суд удовлетворил исковое заявление, в котором были заявлены следующие требования:

- ◆ о признании недействительной доверенности,
- ◆ признании недействительными договоров купли-продажи недвижимого имущества,
- ◆ аннулировании записи о государственной регистрации права собственности,
- ◆ истребовании имущества из чужого незаконного владения, взыскании судебных расходов [1].

Аналогичным образом был удовлетворен иск, содержащий в том числе требование об аннулировании записи регистрации в Управлении Росреестра по Ставропольскому краю [2].

Итак, указанный вопрос неоднозначно решается в судебной практике. По поводу оспаривания зарегистрированных прав на недвижимое имущество не существует однозначного мнения и в доктрине гражданского права.

В целом, можно выделить две позиции:

- ◆ одни ученые считают, что необходимо оспаривать акт государственной регистрации;
- ◆ другие ученые, напротив, считают, что оспариванию подлежат основания произведенной государственной регистрации прав на недвижимость.

Первой точки зрения придерживается В.В. Чубаров. Так, он пишет, что необходимо в одном иске соединять два связанных между собой требования – требование по существу спора и требование о признании государственной регистрации недействительной [16, с. 310].

В отличие от В.В. Чубарова, А.Л. Ильченко предлагает оспаривать сам акт государственной регистрации как ненормативный акт государственного органа. Она отме-

чает также, что если рассматривать акт регистрации как вторичный элемент, не требующий самостоятельного изучения для его прекращения (для погашения записи в ЕГРП), то в ряде случаев может быть потерян сам смысл существования этого акта [5, с. 157].

Наибольшее число ученых все-таки сходятся во мнении, что следует оспаривать основания произведенной государственной регистрации.

Так, А.А. Маковская исходит из того, что учреждение юстиции не обладает полномочиями по отмене либо изменению акта государственной регистрации [10, с. 82] (в настоящее время функции учреждения юстиции выполняет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии). Поэтому, по ее мнению, оспаривание в судебном порядке действительности государственной регистрации фактически означает оспаривание самого зарегистрированного права на недвижимое имущество и сделки с ним [10, с. 82].

Мнения о невозможности оспаривания акта государственной регистрации придерживается и Н. Кюршунова. Так, она пишет, что значение акта государственной регистрации сводится к признанию и подтверждению возникновения гражданских прав и обязанностей. Соответственно, юридическим фактом в виде ненормативного акта государственная регистрация не является, к ней не может быть применена статья 13 ГК РФ [9].

Позиции о необходимости оспаривания оснований произведенной государственной регистрации придерживается И.П. Писков. Так, ученый при анализе соответствующей формулировки Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" [12], посвященной оспариванию зарегистрированного права (аналогична ФЗ о государственной регистрации), акцентирует внимание на праве на недвижимость. Соответственно, ученый делает вывод о том, что оспариванию

подлежит само зарегистрированное право на недвижимость, а не акт государственной регистрации [15, с. 45].

Подводя итог вышеизложенным рассуждениям, следует сделать следующие выводы.

Разрешение вопроса об оспаривании зарегистрированного права на недвижимое имущество не является однозначным. Как было отмечено выше, право на вновь созданное недвижимое имущество возникает путем его государственной регистрации. Соответственно, в случае нарушения порядка проведения административной процедуры по государственной регистрации прав на недвижимое имущество обжаловать действия государственного регистратора возможно в рамках административного судопроизводства. Возможность подобного варианта рассмотрения указанного вопроса отмечает Е.А. Киндеева. Так, она пишет, что при отсутствии спора о праве, в тех случаях, когда не оспариваются основания возникновения права, а обжалуются действия органа по государственной регистрации, допустившего при осуществлении государственной регистрации нарушения, должно иметь место требование о признании незаконными действий органа по государственной регистрации по внесению записи в соответствующий реестр [8, с. 55].

По нашему мнению, в случае наличия спора о праве необходимо оспаривать не акт государственной регистрации, а основания государственной регистрации. Данный вывод вытекает из правовой природы акта государственной регистрации – указанный акт вторичен по отношению к соответствующему правовому основанию. Кроме того, анализ судебной практики также показывает, что наиболее оптимальный вариант оспаривания зарегистрированных прав на недвижимое имущество – это оспаривание оснований государственной регистрации, поскольку, вне зависимости от занимаемой судом позиции по поводу правовой природы акта государственной регистрации, суд в данном случае не сможет отказать в иске по процессуальным основаниям.

ЛИТЕРАТУРА

1. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 30.07.2015 № 33-12205/15 // Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения 25.09.2017).
2. Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 06.07.2016 по делу № 33-5449/16 // Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения 27.09.2017).
3. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 22.12.2016 № 33-24788/2016 // Доступ из справ.-правовой системы "КонсультантПлюс" (дата обращения 27.09.2017).
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 29.07.2017) // Доступ из справ.-правовой системы "КонсультантПлюс" (дата обращения 06.10.2017).
5. Ильченко А.Л. Государственная регистрация прав и сделок с недвижимостью как средство государственного регулирования предпринимательской деятельности: дис... канд. юрид. наук. 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное право / Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова. М., 2005. – 243 с.

6. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30.04.1999 № 81–ФЗ (в ред. от 01.07.2017) // Доступ из справ.-правовой системы "КонсультантПлюс" (дата обращения 14.10.2017).
7. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07.03.2001 № 24–ФЗ (в ред. от 01.07.2017) // Доступ из справ.-правовой системы "КонсультантПлюс" (дата обращения 13.10.2017).
8. Киндеева Е.А. Приобретение вещных прав на вновь созданные объекты недвижимости: правовое регулирование и государственная регистрация: дисс... кандид. юрид. наук: 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право / Российская правовая академия Министерства юстиции Российской Федерации. М., 2009. – 240 с.
9. Кюршунова Н. Неоспоримая регистрация // эж-Юрист. 2004. № 16.
10. Маковская А.А. Судебный акт как основание государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2003. № 5. С. 79–94.
11. О государственной регистрации прав на воздушные суда и сделок с ними: Федеральный закон от 14.03.2009 № 31–ФЗ (в ред. от 13.07.2015) // Доступ из справ.-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения 28.10.2017).
12. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21.07.1997 № 122–ФЗ // Доступ из справ.-правовой системы "КонсультантПлюс" (дата обращения 17.10.2017).
13. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218–ФЗ (в ред. от 25.11.2017) // Доступ из справ.-правовой системы "КонсультантПлюс" (дата обращения 16.12.2017).
14. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // Российская газета. 2010. № 109.
15. Писков И.П. Роль акта регистрации прав в механизме возникновения прав на недвижимость // Законодательство. 2002. № 8. С. 40–47.
16. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М.: Статут, 2006. – 336 с.

© М.С. Огородников, (ogorodnikov-mikle@yandex.ru), Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»,

Международная выставка IMРС–EXPO2018 добыча и переработка минерального сырья.

Эффективные технологии – ключ к успешному обогащению
полезных ископаемых



Тематические направления выставки:

- Предприятия горнодобывающей и металлургической промышленности.
- Предприятия нефтяной и газовой отрасли и золотодобывающие компании.
- Производители и поставщики машин и оборудования для горной промышленности, шахт, горно-обогатительных комбинатов.
- Технологии, оборудование и приборы для обработки и обогащения полезных ископаемых.
- Геология и геофизика: оборудование, научные исследования, информационные системы.
- Научно-производственные центры, исследовательские и проектные институты.
- Экология. Охрана окружающей среды, экологический мониторинг полезных ископаемых.

Организаторы:



Спонсоры:

