

## ОТКАЗ В РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, УСТАНОВЛЕННОГО РЕШЕНИЕМ СУДА

С 1 февраля 2008 года вступила в силу новая редакция пункта 1 ст. 28 Федерального закона «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее «Закон о регистрации»)<sup>1</sup>.

Вопрос о регистрации прав на недвижимое имущество, установленных решением суда, и раньше не относился к числу простых. Различные проблемы, возникавшие на базе прежней редакции данной статьи, были предметом исследования в научной литературе<sup>2</sup>. Отмечались определенные недостатки этой редакции, предлагались пути совершенствования закона с целью их устранения. Однако то, что было сделано законодателем, превзошло самые смелые ожидания.

Если раньше п. 1 ст. 28 Закона о регистрации содержал безусловный *запрет* регистрирующему органу отказать в регистрации права, установленного вступившим в законную силу решением суда, одновременно предоставляя регистратору право запросить суд о порядке исполнения решения, то теперь регистратору предоставлено *право* отказывать в регистрации права, установленного таким решением, и предусмотрено семь возможных оснований такого отказа. Одновременно регистрирующий орган лишен права обращаться в суд с запросом о порядке исполнения судебного решения.

Действительно, *безусловный* запрет отказа в государственной регистрации права, установленного решением суда, подвергался обоснованной критике. Во-первых, этот запрет входил в противоречие с другим положением п. 1 ст. 28 Закона о регистрации — о регистрации прав, установленных решением суда на общих основаниях, а, во-вторых, приводились примеры, когда такой отказ неизбежен: не представлены иные документы, которые закон признает необходимыми для регистрации (план объекта, документы, подтверждающие полномочия заявителя и пр.); в решении отсутствуют данные, необходимые для внесения в реестр, при невозможности

разъяснить порядок исполнения решения.

Эта критика, видимо, была учтена законодателем, потому что в новой редакции п. 1 ст. 28 Закона о регистрации названо такое основания для отказа, как «не представлены документы, необходимые в соответствии с настоящим Федеральным законом для государственной регистрации прав» (абз. 10 п. 1 ст. 20 Закона о регистрации).

Однако это, пожалуй, единственное основание для отказа в регистрации, которое применительно к правам, установленным решением суда, не вызывает возражений.

Самые принципиальные возражения вызывает основание для отказа, имеющее следующую формулировку «документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме *или содержанию* не соответствуют требованиям действующего законодательства» (абз. 4 п. 1 ст. 20 Закона о регистрации). Существовавшая ранее норма о запрете отказа в регистрации, была направлена, прежде всего, на определение соотношения компетенции суда и регистрирующего органа и указывала на то, что регистратор не вправе анализировать решение суда с точки зрения его законности и обоснованности. В соответствии со статьей 16 АПК РФ и ст. 13 ГПК РФ 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. Таким образом, регистратор, отказавший в государственной регистрации права, установленного решением суда, со ссылкой на незаконность или необоснованность такого решения, совершает правонарушение, которое, при определенных условиях, может повлечь уголовную ответственность (ст. 315 УК РФ). При обращении с заявлением о признании незаконным такого отказа суд должен, безусловно, удовлетворить это заявление. При этом вступившее в законную силу решение суда не подлежит правовой оценке.

Решение суда является таким документом, «глубина» правовой экспертизы которого со стороны регистратора (п. 1 ст. 13 Закона о регистрации) должна быть ограничена. Именно на такой подход ориентировала прежняя редакция ст. 28 Закона о регистрации, и, по мнению автора, этот подход был в целом абсолютно правильным, хотя и нуждался в определенной корректировке. Однако вместо того, чтобы откорректировать эти недостатки, законодатель полностью изменил подход к данной проблеме, чем, по нашему мнению, весьма серьезно нарушил принципы соотношения компетенции органов судебной и исполнительной власти.

Разрешая без всяких оговорок отказ в регистрации права,

<sup>1</sup> Федеральный закон от 02.10.2007 №225 ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», ст. 8.

<sup>2</sup> Пятков Д.В. Судебное решение как основание возникновения и регистрации прав на недвижимость // Вопросы правоприменения. Судебно-арбитражная практика Московского региона. 2001. №2; Маковская А.А., Судебный акт как основание государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 2003, №4, №5; Алексеев В.А., Решение суда как основание государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ, 2006, №10.

установленного решением суда, по мотивам несоответствия содержания решения требованиям действующего законодательства, законодатель, как представляется, открывает путь для административной ревизии судебных решений. А это абсолютно противоречит вышеуказанным статьям ГПК РФ и АПК РФ, а также ст. 10 Конституции РФ, предусматривающей разделение исполнительной и судебной властей. В практическом же плане это приведет к значительному росту конфликтов между судами и регистрирующими органами, заложниками которых станут граждане и юридические лица, участвующие в обороте недвижимого имущества.

Не меньшее недоумение вызывает основание для отказа в регистрации, которое звучит так: «лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества» (абз. 6 п. 1 ст. 20 Закона о регистрации). Во-первых, правоустанавливающим документом в данном случае является само решение суда, а лицом, его выдавшим, — суд. Однако суд, во всяком случае, не может распоряжаться и не распоряжается имуществом, в отношении которого выносится судебное решение. Если же предположить, что в данном случае имеются в виду документы, на основании которых суд вынес решение, то это, опять-таки, ориентирует регистратора на переоценку фактов, установленных судебным решением, что, по нашему мнению, недопустимо.

Сходные вопросы вызывает и еще одно основание для отказа: «лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий» (абз. 7 п. 1 ст. 20 Закона о регистрации). Это основание отказа с учетом его формулировки не может быть применено к судебным решениям, поскольку документ (судебное решение) в данном случае составляет лицо (суд), которое вообще не имеет и не может иметь никаких прав на недвижимое имущество, указанное в этом решении. Если же в данном случае предполагается отказ в регистрации, когда установленное судом право, по мнению регистратора, имеет обременения или ограничения, не указанные в судебном решении, то это снова поощряет вторжение регистратора в судебную компетенцию.

Особого внимания заслуживает такое основание для отказа, как «имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами». Дело в том, что во всяком случае, когда право на соответствующий объект недвижимого имущества было зарегистрировано за кем-либо, при представлении в регистрирующий орган судебного решения, устанавливающего права иного лица на этот объект, возникает противоречие между заявленным правом и правом зарегистрированным (в отличие от ситуаций, когда переход прав осуществляется по иным основаниям — сделки, наследование и пр.). Однако, очевидно, законодатель имеет в виду не это противоречие. Видимо, здесь имеется в виду ситуация, когда из содержания судебного решения не вытекает прекращение ранее зарегистрированного права. Например, в решении признано право Иванова на квартиру на основании

договора купли-продажи, заключенного с Петровым, в то время как собственником квартиры в реестре числится Сидоров, о прекращении права которого в решении не говорится<sup>3</sup>. Вместе с тем, по нашему мнению, отказ в регистрации и в этом случае вряд ли правомерен. Здесь регистратор вновь ориентируется на анализ содержания решения суда и ему дается возможность игнорирования судебного решения, вступившего в законную силу. О возможном способе разрешения подобных ситуаций будет сказано ниже.

Серьезные вопросы вызывает основание для отказа, которое сформулировано следующим образом: «правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после введения в действие настоящего Федерального закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие настоящего Федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества» (абз. 9 п. 1 ст. 20 Закона о регистрации). Следование этому основанию вполне может парализовать исполнение ряда судебных решений о признании прав на недвижимое имущество. Весьма часто иски о признании права связаны именно с тем, что отсутствует возможность представления заявления о регистрации ранее возникшего права, предварительная регистрация которого служит, в соответствии с п. 2 ст. 6 Закона о регистрации, условием регистрации прав истца. Например, истец заключил договор купли-продажи объекта недвижимости с юридическим лицом, у которого право на этот объект возникло на основании приватизации и считается возникшим без регистрации. Однако к моменту обращения в суд продавец либо ликвидирован, либо уклоняется от регистрации своего права. И в том и в другом случае зарегистрировать возникшее право продавца невозможно: в первом случае по причине отсутствия самого лица, а во втором случае — по причине невозможности требовать в суде регистрации чужого права.

Специальное правило было предусмотрено прежней редакцией ст. 28 Закона о регистрации для тех случаев, когда решение суда отвечает всем признакам, указанным в этой статье, однако не содержит сведений, которые регистратор обязан внести в ЕГРП. В этом случае государственный регистратор или правообладатель при наличии в письменной

<sup>3</sup> Видимо об этом говорится в п. 10 Методических рекомендаций о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебных актов, утвержденных Приказом Федеральной регистрационной службы от 07.06.2007 №112: «При наличии в 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».

форме заключения государственного регистратора был вправе запросить суд о порядке исполнения данного решения. Но и эта норма также исчезла из ст. 28 Закона о регистрации.

Действительно, применение этой нормы вызывало существенные затруднения, как у регистрирующих органов, так и у судов. Во-первых, отсутствовало единство в понимании того, о каких сведениях, подлежащих внесению в ЕГРП, шла речь в данной статье, и насколько полно эти сведения должны быть отражены в решении суда. Во-вторых, не было однозначного понимания правовой природы судебных документов, содержащих в этих случаях разъяснение порядка исполнения решения суда.

Однако, вместо того, чтобы усовершенствовать данный в целом полезный институт, законодатель просто его ликвидировал. В результате теперь незначительные технические неточности в решении суда должны стать основанием для отказа в регистрации прав, установленных этим решением. При этом регистрирующий орган не сможет по собственной инициативе принять меры к устранению обстоятельств, препятствующих регистрации, путем обращения в суд. Не будучи участником процесса, этот орган лишен права просить разъяснения решения (ст. 202 ГПК РФ, ст. 179 АПК РФ). Автор полагает, что данный институт необходимо вернуть в законодательство, четко определив его правовую природу и порядок осуществления.

Результат «простого» решения о ликвидации рассмотренного института мы, как представляется, увидим достаточно скоро. Он будет выражаться в том, что суд, вместо последней инстанции в разрешении проблем с недвижимым имуществом, превратится во многих случаях лишь в начальный этап длительного процесса. Вместо того, чтобы зарегистрировать свое право на основании судебного решения, правообладатель будет вынужден в новом судебном процессе оспаривать отказ в регистрации права, установленного этим решением. При этом суд, рассматривая второе дело, должен будет «оценивать» соответствие закону судебного решения, принятого по первому делу и вступившего в законную силу. Трудно представить себе что-либо более нелепое с точки зрения процесса, однако возможность такого развития событий вытекает из действующих формулировок ст. 28 Закона о регистрации.

Разрешая регистратору отказывать в регистрации прав, установленных решением суда, по мотивам несоответствия закону содержания этого решения, законодатель открыл широчайший простор для административного произвола в сфере регистрации прав на недвижимое имущество.

Анализ норм о регистрации прав на недвижимое имущество, установленных решениями судов, показывает, что закон в прежней редакции, устанавливавший запрет отказа в регистрации таких прав и одновременно декларировавший их регистрацию на общих основаниях, безусловно нуждался в реформировании. Однако выбранный законодателем путь такого реформирования является далеко не оптимальным. Этот путь представляется неудачным, прежде всего, потому, что создает основания для ревизии судебных решений регистратором.

В связи с изложенным в ближайшем будущем должен встать вопрос о новом изменении правил, установленных для регистрации прав, установленных решением суда. По мнению автора, соответствующие нормы можно было бы изложить в следующей редакции.

«1. Регистратор не вправе отказать в государственной регистрации права, установленного вступившим в силу решением суда, по мотивам несоответствия закону содержания такого решения».

2. В случае, если решение суда не содержит сведений, которые позволяют однозначно определить право, подлежащее регистрации либо прекращению, или правообладателя или объект недвижимости, право на который подлежит регистрации (прекращению), государственный регистратор приостанавливает регистрацию на два месяца и запрашивает суд о порядке исполнения данного решения. О разъяснении порядка исполнения решения суд выносит определение.

3. Государственный регистратор вправе отказать в регистрации права, установленного вступившим в силу решением суда если:

а) не представлены документы, необходимые в соответствии с настоящим Федеральным законом для государственной регистрации прав;

б) решение суда не содержит сведений, указанных в пункте 2 настоящей статьи, а порядок исполнения такого решения не разъяснен судом по истечении двух месяцев с момента направления запроса, предусмотренного пунктом 2 настоящей статьи».

При таком подходе, во-первых, была бы констатирована принципиальная возможность отказа в регистрации права, установленного решением суда, во-вторых, эта возможность была бы строго ограничена, в-третьих, был бы предусмотрен механизм корректировки судебных решений по инициативе регистратора без отказа в регистрации и необходимости его последующего обжалования. Эти формулировки ограничивают отказ в регистрации права, установленного решением суда, только случаями, когда регистратор просто *не может* произвести регистрацию, поскольку лишен необходимой для этого информации.

Нетрудно заметить, что такая редакция статьи содержит порядок действия в ситуации, когда, устанавливая право одного лица на недвижимое имущество, суд не решает вопрос о прекращении права лица, зафиксированного в реестре в качестве правообладателя. Поскольку в этом случае регистратору неясно, подлежит ли прекращению это право, он запрашивает об этом суд. Вместе с тем в законе следует предусмотреть обязанность регистратора уведомить лицо, указанное в реестре в качестве правообладателя, о поступлении судебного решения для того, чтобы это лицо могло обжаловать данное решение, как нарушающее его право на объект недвижимости. В любом случае такой порядок в большей степени соответствует соотношению компетенции суда и регистратора, чем предоставление регистратору права отказа в регистрации без каких-либо предварительных действий.