

Защита прав третьих лиц при наличии зарегистрированного «несуществующего» права на объект недвижимости



ДАБИЖА НАТАЛЬЯ АНДРЕЕВНА,
помощник судьи Арбитражного суда
Забайкальского края,
кандидат экономических наук

✉ info@chita.arbitr.ru

В настоящее время гражданское законодательство в Российской Федерации активно реформируется, в том числе и с целью заполнения пробелов в законах и согласования отдельных противоречий.

Неоднократно в научной литературе освещался вопрос защиты прав и интересов собственников и третьих лиц при прекращении права собственности по основаниям, предусмотренным в законе.

Вместе с тем в научной литературе и судебной практике не сложилось единого мнения по вопросу защиты прав третьих лиц в тех случаях, когда третье лицо на законных основаниях претендует на земельный участок, в отношении которого зарегистрировано право лица, прекратившего свое существование (исключенного из Единого государственного реестра юридических лиц), в отношении объекта, утраченного как материальный объект.

Например: собственник земельного участка заключил долгосрочный договор аренды (подлежащий регистрации) с юридическим лицом. При обращении за регистрацией договора выяснилось, что на объект недвижимости, расположенный на указанном земельном участке, зарегистрировано право собственности. Фактически объект права собственности как материальный объект утрачен, а собственник его прекратил деятельность и исключен из

Единого государственного реестра юридических лиц.

Необходимость разрешения указанного вопроса обуславливается, во-первых, возможностью роста количества указанной категории дел, поступающих для рассмотрения в арбитражные суды; во-вторых, отсутствием прямого нормативного регулирования, что может привести к нарушению единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права; в-третьих, сложностью в определении субъектного состава спора.

В гражданском законодательстве и Федеральном законе от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» отсутствует прямое правовое регулирование отношений по внесению записи о прекращении зарегистрированного права собственности на имущество лица, исключенного из Единого государственного реестра юридических лиц.

Статья 20 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» содержит исчерпывающий перечень оснований для отказа в государственной регистрации прав и прекращения государственной регистрации прав.

Вместе с тем в силу части 1 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации

право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Согласно статье 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» указано на то, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним — юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения права собственности на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (акт реализации субъективного права).

Как указано ранее, государственная регистрация прекращения права собственности осуществляется на основании заявления собственника.

Однако государственная регистрация права собственности, будучи юридическим актом признания со стороны государства титула на имущество у конкретного лица, не может породить сама по себе каких-либо ограничений или препятствий лицу, которое приобрело имущество на законных основаниях, в осуществлении своего вещного права¹.

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.

В случаях, когда запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения, оспаривание



зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими².

” Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 53 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ № 10/22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение.

Государственный регистратор не является ответчиком по таким искам, однако может быть привлечен к участию в таких делах в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Следует отметить, что в рассматриваемом случае лицо-правообладатель исключено из Единого государственного реестра юридических лиц и поэтому не может являться ответчиком.

Таким образом, возникает вопрос о надлежащем ответчике по спору о признании права собственности отсутствующим.

¹ Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 5 июля 2001 г. № 132-О // СПС «КонсультантПлюс».

² Пункт 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // СПС «КонсультантПлюс».

Актуальные правовые вопросы арбитражного процесса

Возможно, разумно в данном случае исходить из того, что поскольку фактически право на уничтоженный объект в силу части 1 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации прекращено, то, с точки зрения истца, наиболее важным моментом будет не признание факта отсутствия права, а именно осуществление государственной регистрации прекращения отсутствующего в силу закона права собственности.

При рассмотрении проблемы в указанной плоскости целесообразно рассмотрение спора как иска об осуществлении государственной регистрации права собственности, в том числе и регистрации его прекращения. Одновременно в качестве ответчика необходимо привлечение регистрирующего органа, поскольку иски требования связаны с реализацией в последующем механизма юридического признания со стороны государства сделки на недвижимое имущество.

Учитывая, что с государственной регистрацией законодательство связывает определенные юридические последствия, невозможность лица осуществить государственную регистрацию сделки ограничивало бы свободу установленных законом правомочий приобретателя прав по этой сделке.

Поскольку в случае противоречия между явленными (возникшими в ходе гражданского оборота) и зарегистрированными правами сторонам по сделке в отношении земельного участка объективными обстоятельствами создаются препятствия в государственной регистрации этой сделки, то в данном случае сторона по сделке является надлежащим заинтересованным лицом при обращении в суд с иском о признании права собственности на недвижимое имущество на указанном земельном участке отсутствующим.

Важно отметить, что факт направленности волевых действий сторон по сделке на порождение обязательственных отношений аренды является достаточным обстоятельством для признания лица, подавшего искомое заявление (стороны по сделке), заинтересованным лицом применительно к требованиям о внесении записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При этом признание судом не существующим в силу закона права собственности на уничтоженный объект является основанием для внесения соответствующей записи в Единый

государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Следует отметить, что оспаривание в данном случае отказа регистрирующего органа в регистрации сделки нецелесообразно, поскольку исходя из норм права отказ соответствует нормам Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (так как обращается неуполномоченное лицо).

” Поскольку отсутствует правовое регулирование отношений по внесению записи о прекращении зарегистрированного права лица, исключенного из Единого государственного реестра юридических лиц, то в соответствии с частью 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяется гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

В части 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации указано, что в случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

В рассматриваемом случае указанная норма закона применяется к случаю государственной регистрации прекращения права собственности.

При рассмотрении судом указанной категории споров истцу необходимо доказывать факт заинтересованности (правовой интерес) в регистрации сделки, невозможности регистрации во внесудебном порядке, факт утраты объекта недвижимости как материального объекта и исключение правообладателя из Единого государственного реестра юридических лиц.

Аналогичная позиция изложена в решении суда по делу № А78-3315/2009, в котором истец (ЗАО) обратился с иском о погашении записи о праве ОАО на квартиру к регистрирующему органу, поскольку между ним и собственни-

ком земельного участка (департаментом государственного имущества) заключен договор аренды земельного участка для строительства, в регистрации которого отказано в связи с тем, что на спорном участке ранее был расположен дом, наличие регистрации права на квартиру в котором препятствует регистрации договора аренды. При этом ОАО ликвидировано, о чем имеется соответствующая запись в Единый государственный реестр юридических лиц. Истцу отказано регистрирующим органом в погашении записи о праве собственности на квартиру, поскольку в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним имеется запись о регистрации права собственности на вышеуказанную квартиру за ОАО, и, таким образом, с заявлением о государственной регистрации обратилось ненадлежащее лицо.

Суд при рассмотрении указанного спора применил аналогию закона (часть 3 статьи 551

Гражданского кодекса Российской Федерации), требования удовлетворил и обязал ответчика осуществить государственную регистрацию прекращения права собственности ОАО на указанную квартиру.

Рассматриваемая проблема не имеет достаточного количества вынесенных арбитражными судами судебных актов для проведения их обобщения. В то же время возникновение подобных споров представляет собой определенную сложность при их разрешении в отсутствие регулирующих спорные взаимоотношения нормативных актов. Следует заключить, что устранение рассмотренного пробела в законодательстве или оформлении позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации по указанному вопросу, несомненно, позволит разрешить довольно актуальную проблему и будет способствовать стабилизации гражданского оборота.

Ваше мнение по материалу просим направлять на адрес: avtor@lawinfo.ru. Будем рады Вашим отзывам!